Die
Entschädigung des Enteigneten
unter besonderer Berücksichtigung des sächsischen Gesetzes vom 24. Juni 1902.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde

bei der Juristischen Fakultät der Universität Leipzig

ACAD.
LUGD.BAT.
BIBL.

eingereicht von

Erwin Andrä

Referendar beim Königlichen Amtsgericht Lommatzsch.

Borna-Leipzig

Buchdruckerei Robert Noske

1914.

Dem Andenken meines lieben Vaters

Franz Otto Andrä.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Einleitung 1

Erster Abschnitt.

Die Entschädigung im allgemeinen.

I. Das Wesen der Entschädigung 6
II. Subjekt der Entschädigungspflicht 9
III. Kreis der Entschädigungsberechtigten 10
IV. Art und Form der Entschädigung 11
V. Fälligkeit der Entschädigung 13
VI. Das Prinzip für die Höhe der Entschädigung 14
VII. Der für die Bemessung der Entschädigung maßgebende Zeitpunkt . . 15
VIII. Die Feststellung der Entschädigung 17
IX. Die Kosten des Verfahrens 21

Zweiter Abschnitt.

Der Umfang der Entschädigung.

I. Die Entschädigung bei Entziehung des Grundeigentums oder von Rechten an Grundstücken.
1. Die Entschädigung des Grundeigentümers.
A. Der objektive Sachwert.
a) Begriff des objektiven Werts des enteigneten Grundstücks . . 23
b) Verhältnis des objektiven Werts zum Ertragswert 24
c) Die Benutzungsfähigkeit eines Grundstücks als Grundlage des objektiven Werts 25
d) Bestandteile und Zubehörungen 33
e) Nichtberücksichtigung der Wertveränderungen, die erst durch das öffentliche Unternehmen hervorgerufen worden sind . . . 36
B. Der über den objektiven Wert des enteigneten Grundstücks hinausgehende Vermögensschaden, der dem Eigentümer durch die Enteignung verursacht wird 40
a) Bei Enteignung ganzer Grundstücke 41
b) Bei teilweiser Enteignung eines Grundstücks 41
2. Die Entschädigung der übrigen dinglich Berechtigten.
A. Bei selbständiger Entziehung dinglicher Rechte 52
B. Bei Entziehung dinglicher Rechte, die mit dem Grundstück, an dem sie bestehen, enteignet werden 53
II. Die Entschädigung bei Beschränkung des Grundeigentums oder von Rechten an Grundstücken 56

Dritter Abschnitt.

Beschränkungen der Entschädigungspflicht bezw. des Entschädigungsrechts.

I. Nichtberücksichtigung doloser Neuanlagen oder Verbesserungen 58
II. Recht des Unternehmers, durch Errichtung von Ersatzanlagen den Betrag der Geldentschädigung zu vermindern 61
III. Recht auf Ausdehnung der Enteignung 62

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41545822_0018

Literaturverzeichnis.

Bähr u. Langerhans, Das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. 6. 1874. Berlin 1878. (zit.: Bähr u. Langerhans.)

Bähr in den Eisenbahnrechtlichen Entscheidungen Bd. 11 S. 175 ff.

Boethke, Reichszuwachssteuergesetz und Eisenbahn. In den Eisenbahnrechtlichen Entscheidungen Bd. 28 S. 257 ff.

Brückner, Die rechtliche Natur der Enteignung. Diss. Glauchau 1908.

Burckhardt, Die Entschädigungspflicht nach schweizerischem Expropriationsrecht. In der Zeitschrift für schweizerisches Recht Neue Folge Bd. 32 S. 145.

Dernburg, Lehrbuch des preußischen Privatrechts. Bd. 1. (zit.: Dernburg.)

Ebert, Zur Lehre von der Vorteilsausgleichung mit besonderer Berücksichtigung des Enteignungsrechts. Diss. Borna-Leipzig 1906. (zit.: Ebert.)

Eger, Das Gesetz über die Enteignung v. 11. 6. 1874. 3. Aufl. Breslau 1911. (zit.: Eger.)

Eitig, Das Recht der Enteignung, insonderheit die „gütlichen Vereinbarungen" im Laufe des Enteignungsverfahrens. Diss. Borna-Leipzig 1911.

Fleiner, Öffentlichrechtliche Vorteilsausgleichung. In der Festgabe der juristischen Fakultät Basel zum 70. Geburtstage von Andreas Heusler. Basel 1904.

Fleiner, Institutionen des deutschen Verwaltungsrechts. 3. Aufl. Tübingen 1913.

Fuchs, Das badische Enteignungsgesetz. Tübingen und Leipzig 1901. (zit.: Fuchs.)

Grünhut, Das Enteignungsrecht. Wien 1873. (zit.: Grünhut.)

Häpe, Die Zwangsenteignung nach dem im Königreich Sachsen geltenden Recht. Leipzig 1891. (zit.: Häpe.)

v. Henle, Die Zwangsenteignung von Grundeigentum in Bayern unter Berücksichtigung der Novelle v. 13. 8. 1910. 2. Aufl. München 1911. (zit.: v. Henle.)

Janzer, Das badische Enteignungsgesetz mit Anmerkungen. Mannheim und Leipzig 1909. (zit.: Janzer.)

Junghanns, Der Umfang der Entschädigungspflicht bei der Enteignung nach dem sächsischen Gesetz v. 24. 6. 1902. Diss. Borna-Leipzig 1907.

Koffka, Kommentar zum Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. 6. 1874. 2. Aufl. Berlin 1913. (zit.: Koffka.)

Kühn, Die öffentlichrechtlichen Grundlagen des hessischen Enteignungsrechts. Diss. Gießen 1909.

Laband, Die rechtliche Natur des Retrakts und der Expropriation. Im Archiv für die zivilistische Praxis Bd. 52 S. 151 ff.

Laforet, Das Zwangsabtretungsgesetz v. 17. 11. 1837 in der Fassung der Novelle v. 13. 8. 1910 und der Abschnitt: Zwangsenteignung des Ausführungsgesetzes zur Reichszivilprozeßordnung in der Fassung der Bekanntmachung v. 26. 6. 1899. München und Berlin 1910. (zit.: Laforet.)

Layer, Prinzipien des Enteignungsrechts. Leipzig 1902. (zit.: Layer.)

Löbell, Das preußische Enteignungsgesetz v. 11. 6. 1874. Leipzig 1884. (zit.: Löbell.)

Luther, Das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum v. 11. 6. 1874. 2. Aufl. Berlin 1906. (zit.: Luther.)
Mayer, O., Deutsches Verwaltungsrecht. 2 Bde. Leipzig 1896. (zit.: O. Mayer.)
Mayer, O., Die Entschädigungspflicht des Staates nach Billigkeitsrecht. In Neue Zeit- und Streitfragen 1. Jahrg. 1903/04 S. 215 ff.
Meyer, G., Das Recht der Expropriation. Leipzig 1868. (zit.: G. Meyer.)
Müller, Das badische Enteignungsrecht. Diss. Würzburg 1896.
Oertmann, Die Vorteilsausgleichung beim Schadensersatzanspruch im römischen und deutschen bürgerlichen Recht. Berlin 1901. (zit.: Oertmann.)
Oertmann, Das Reichsgericht und die Frage der Vorteilsausgleichung bei der Enteignung. In Kommunale Rundschau 3. Jahrg. 1909/10 S. 692 ff.
Perlmann, Über die Entschädigung für die Einwirkungen der öffentlichen Gewalt in die Privatrechtssphäre. In Grünhuts Zeitschrift für das Privat- und öffentliche Recht der Gegenwart Bd. 34 S. 57 ff.
Peterzelt, Das staatliche Enteignungsrecht nach dem Gesetz v. 20. 3. 1908. Diss. Borna-Leipzig 1911.
Pießler, Der Umfang der Entschädigungspflicht bei der Zwangsenteignung nach dem bayrischen Gesetze v. 17. 11. 1837. Diss. Borna-Leipzig 1910.
Reiß, Enteignungsschaden und Grundstückswert. In den Eisenbahnrechtlichen Entscheidungen Bd. 25 S. 89 ff. und S. 323 ff.
Reiß, Grundstückswert und Vorteilsausgleich bei der Enteignung. In den Eisenbahnrechtlichen Entscheidungen Bd. 26 S. 220 ff.
v. Rohland, Zur Theorie und Praxis des deutschen Enteignungsrechts. Leipzig 1875. (zit.: v. Rohland.)
Schelcher, Die Rechtswirkungen der Enteignung nach gemeinem und sächsischem Rechte. Freiberg 1893. (zit.: Rechtswkg.)
Schelcher, Das Enteignungsgesetz für das Königreich Sachsen v. 24. 6. 1902. In Fischers Zeitschrift Bd. 25 S. 1 ff.
Schelcher, Das Enteignungsgesetz für das Königreich Sachsen v. 24. 6. 1902 nebst der Ausführungsverordnung v. 24. 11. 1902. Leipzig 1903. (zit.: Schelcher, EntG. oder Schelcher.)
Seydel, Das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum v. 11. 6. 1874. 4. Aufl. Berlin 1911. (zit.: Seydel.)
Straub, Die Wertbemessung nach badischem Enteignungsrecht unter vergleichender Berücksichtigung anderer Rechte. Diss. Borna-Leipzig 1911.
Süpfle, Das badische Enteignungsrecht in systematischer Darstellung. Karlsruhe 1903. (zit.: Süpfle.)
Tiegel, Die Enteignungszwecke als Voraussetzungen des Enteignungsanspruchs nach dem Rechte Bayern rechts des Rheins. Diss. Fürth 1912.
Treichler, Über zwangsweise Abtretung von Eigentum und anderen Rechten. In der Zeitschrift für deutsches Recht und deutsche Rechtswissenschaften Bd. 12 S. 123 ff.

Annalen des Oberlandesgerichts Dresden. (zit.: AnnOLGDresden.)
Archiv für die ziviliſtische Praxis. (zit.: ArchZivPrax.)
Deutsche Juristenzeitung. (zit.: DJZ.)
Eisenbahn- und verkehrsrechtliche Entscheidungen und Abhandlungen. (zit.: EisenbE.)
Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen. (zit.: RGZ.)
Fischers Zeitschrift für Praxis und Gesetzgebung der Verwaltung. (zit.: FischersZ.)
Grünhuts Zeitschrift für das Privat- und öffentliche Recht der Gegenwart. (zit.: GrünhutsZ.)
Jahrbücher des Oberverwaltungsgerichts Dresden. (zit.: JahrbOVGDresden.)
Juristische Wochenschrift. (zit.: JW.)
Sächsisches Archiv für Rechtspflege. (zit.: SächsArchR.)

Einleitung.

I. Die Grundlage der Wirtschaftsordnung aller zivilisierten Völker bildet heute der Begriff des Privateigentums. Sein Schutz ist eine der Hauptbedingungen jedes wirtschaftlichen und kulturellen Fortschritts, und es ist deshalb kein Zufall, daß der Grundsatz: „Das Eigentum ist unverletzlich" als eine der Säulen jeder staatlichen Rechtsordnung im Rechte aller Kulturstaaten Aufnahme gefunden hat.

Der Staat der Neuzeit, der Rechtsstaat, konnte jedoch dieses Prinzip nicht uneingeschränkt anerkennen, sollte er seiner weiteren Aufgabe, die Wohlfahrt der Untertanen zu fördern, nicht untreu werden. Besonders im letzten Jahrhundert stiegen infolge des Aufkommens und der gewaltigen Zunahme der Eisenbahnen und der überraschend schnellen Ausdehnung der Städte über ihr altes Weichbild die Fälle ins ungemessene, in denen die Erhaltung und Entwicklung der Gesamtheit eine Einschränkung des Privateigentums erheischten. Es fand deshalb im Rechte der zivilisierten Völker der Grundsatz allgemeine Anerkennung, daß der Staat als Inhaber der Staatshoheit, der Allgewalt, zur Entziehung oder Beschränkung des Privateigentums berechtigt sei, wenn die Verwirklichung des Staatszwecks und die Förderung des Wohles der Gesamtheit es verlangten.

Bei der Eigenschaft des Staats als Rechtsstaat war es aber selbstverständlich, daß er, der den möglichst weitgehenden Rechtsschutz des einzelnen als seine vornehmste Pflicht betrachtete, für diese an sich berechtigten Eingriffe in das Eigentumsrecht einen Ausgleich gewährte. Ihn bildet die Entschädigung, die der Enteignete für den Vermögensschaden erhält, der ihm durch die Enteignung erwächst.

II. Fälle der Ausübung des Staatsnotrechts hat es zu allen Zeiten gegeben. Das Enteignungsrecht ist jedoch erst ein Erzeugnis der neueren Zeit.

Auf Grund tiefer wissenschaftlicher Untersuchungen sind G. Meyer (S. 12 ff.) und Grünhut (S. 18 ff.) zu dem Ergebnis gelangt, daß zwar nicht im ältesten Rom, wohl aber in dem der

Kaiserzeit ein selbständiges Enteignungsrecht bestanden habe. Indes muß Grünhut selbst in seinem Rückblick auf die Entwicklung des Enteignungsrechts bei den Römern (S. 33) zugeben, daß die Bestimmungen des römischen Rechts über die Enteignung für das heutige Recht „fast gar nicht zu verwerten" sind, da jedenfalls von einem selbständigen Enteignungsrecht, dessen erste Grundlage die Anerkennung des Privateigentums bildet, in der römischen Kaiserzeit nicht die Rede sein kann, „günstigenfalls von einer sich in gewissen bureaukratischen Formen bewegenden milderen Handhabung der kaiserlichen Rechte" (Löbell S. 2).

Dem älteren deutschen Recht war die Enteignung fremd (vgl. G. Meyer S. 70 ff.). Umsonst waren auch die Bemühungen der Juristen[1]) des Mittelalters, die aus den wenigen Fällen des römischen Rechts, in denen der einzelne zur Aufgabe seines Eigentums aus Gründen des öffentlichen Wohles gezwungen werden konnte, ein Enteignungsrecht abzuleiten und es auf ein juristisches Prinzip zurückzuführen suchten. Denn die Praxis ging an ihren Theorien achtlos vorüber und begnügte sich damit, die Enteignung durch besondere Verordnungen für jene Fälle zu verfügen, in denen ein Anlaß dazu geboten war, und unter den Bedingungen, die das Staatsoberhaupt nach seinem Belieben angab (vgl. Grünhut S. 35 ff.).

Da trat Hugo Grotius[2]) auf und lieferte als erster eine wissenschaftliche Begründung des Enteignungsrechts. Nicht auf das römische Recht, sondern allein auf seine staatsphilosophischen Betrachtungen gründete er seine Lehre und unterschied nach ihr zwischen dominium eminens und ius vulgare, von denen er ersteres der Gesamtheit, letzteres dem einzelnen zusprach. Kraft dieses dominium eminens sollte der Staat befugt sein, im öffentlichen Interesse und gegen Entschädigung in das ius vulgare einzugreifen. Aus dem Streit der Gelehrten über das dominium eminens wurde später bei voller Anerkennung des Prinzips der Enteignung das ius eminens, das mit imperium oder Staatshoheitsrecht gleichbedeutend ist (vgl. G. Meyer S. 119 ff.).

Zum Durchbruch gelangte das Enteignungsrecht zunächst auf dem Gebiete der deutschen Landesgesetzgebung besonders für Berg- und Straßen-, später auch für Deich- und Kanalbauten. Auch hier findet sich der Grundsatz der Entschädigung. So bestimmte bereits ein vom Kurfürst Albrecht von Brandenburg im Jahre 1476 der Stadt Wiesenstadt erteiltes Privilegium,

---

[1]) Das Entschädigungsprinzip wurde von den Glossatoren im allgemeinen noch nicht anerkannt (vgl. Layer S. 123; Grünhut S. 35).

[2]) Grotius, De iure belli ac pacis lib. I c. 1 § 6, lib. II c. 14 §§ 7, 8.

daß die Grundbesitzer, wenn der Bergbau größeren Nutzen gewährte, verpflichtet sein sollten, Grund und Boden gegen billige Entschädigung abzutreten. Fast dasselbe galt auch nach den Bergordnungen des 16. Jahrhunderts, die dem Enteigneten meist ein Wahlrecht auf Beteiligung mit Erb- oder Freikuxen oder Entschädigung nach dem Gutachten der Berggeschworenen gaben (vgl. G. Meyer S. 134 ff.; Grünhut S. 38 ff.).

Allgemeiner Rechtsgrundsatz wurde die Enteignung erst in den großen Kodifikationen am Ende des 18. und Anfang des 19. Jahrhunderts, die auch die Entschädigungspflicht durchgängig festlegten.

Als erste von ihnen stellte der Codex Maximilianeus bavaricus civilis von 1756 in Teil IV c. 3 § 2 den Grundsatz auf: „Im übrigen kann auch niemand zum Verkauf gezwungen werden, ausgenommen, soweit es die Landes- und Polizeiordnung um des gemeinen Besten willen also erfordert".

Ihm folgten das preußische allgemeine Landrecht von 1794 (§§ 73 ff. der Einleitung), der code civil von 1804[3]) (Art. 545) und das österreichische allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch von 1811 (§ 365).

Bahnbrechend wurde namentlich auch für die deutsche Enteignungsgesetzgebung das französische Gesetz v. 8. 3. 1810.[4]) Während man indes in Deutschland teilweise seinem Beispiel folgte, begnügte man sich meist mit der prinzipiellen Anerkennung der Enteignung in den Verfassungen (vgl. z. B. preuß. VU. Art. 9, sächs. VU. § 31) und regelte das Enteignungsrecht nur für verschiedene Fälle oder Gattungen von Fällen in Spezialgesetzen.

Als solche sächsische Spezialgesetze — einige stammen noch aus der vorkonstitutionellen Zeit — sind zu nennen (vgl. Schelcher S. 102 ff.):

1. für Wegebauzwecke:
   a) das Straßenbaumandat v. 28. 4. 1781 (§§ 1, 2, 10 u. 12) in Verb. mit § 19 des Gesetzes über die Wegebaupflicht v. 12. 1. 1870,
   b) das Gesetz betr. die Gültigkeit der Lokalbauordnungen v. 11. 6. 1868 (§§ 2 u. 4 ff.);

---

[3]) Vor ihm bestimmte bereits Art. 17 der franz. Verfassung v. 3./14. 9. 1791: „La propriété est inviolable et sacrée; nul ne peut en être privé que lorsque la nécessité publique, légalement constatée l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité".

[4]) vgl. Grünhut S. 46, 47; G. Meyer S. 148/49, die seine Prinzipien besprechen.

2. für Ufer- und Dammbauten das Mandat, die Elbstrom-Ufer- und Dammordnung enthaltend, vom 7. 8. 1819 (§§ 3 u. 12);
3. zur Anlegung von Exerzier- und Schießplätzen das Gesetz v. 7. 12. 1837 (§§ 7 ff.) und die Verordnung v. 30. 11. 1867 (§§ 16—18);
4. für Wasserlaufsberichtigungen, Ent- und Bewässerungsanlagen das Gesetz v. 15. 8. 1855 (§§ 15, 22—24, 30, 31, 37—44);
5. für Bergbauzwecke: Allgemeines Berggesetz v. 16. 6. 1868 (§§ 122—138, 144);
6. zur Herstellung von Wasserleitungen für Stadt- und Dorfgemeinden: Gesetz v. 28. 3. 1872;
7. zum Wiederaufbau nach Bränden: Gesetz betr. die Landesbrandversicherungsanstalt v. 25. 8. 1876 in der Fassung der Bekanntmachung v. 15. 10. 1886 (§§ 123 bis 126);
8. für Eisenbahnbauten:
   a) das Gesetz über die Abtretung des zur Erbauung der Eisenbahn von Leipzig nach Dresden usw. erforderlichen Grundeigentums v. 3. 7. 1835 samt Vollziehungsverordnung vom gleichen Tage. — Dieses Individualgesetz, das durch eine Reihe späterer Gesetze immer wieder auf neue Eisenbahnbauten ausgedehnt wurde, war für die Entwicklung des formellen und materiellen sächsischen Enteignungsrechts von größter Bedeutung,
   b) Gesetz v. 21. 7. 1855 betr. die Erweiterung bestehender Eisenbahnen.

Eine umfassende und erschöpfende Regelung fand schließlich das Enteignungsrecht, das durch Art. 109 EG. z. BGB. der Landesgesetzgebung vorbehalten und in anderen deutschen Staaten schon allgemein geordnet worden war,[5]) für Sachsen in dem Enteignungsgesetz für das Königreich Sachsen v. 24. 6. 1902 nebst Ausführungsverordnung v. 24. 11. 1902.

---

[5]) So in Bayern durch Zwangsabtretungsgesetz v. 17. 11. 1837 — es gilt jetzt in der Fassung der Novelle v. 13. 8. 1910, vgl. auch den Abschnitt Zwangsenteignung des bayr. AG. z. ZPO. in der Fassung der Bekanntmachung v. 26. 6. 1899 —, in Preußen durch das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum v. 11. 6. 1874, in Württemberg durch das Gesetz betr. die Zwangsenteignung von Grundstücken und Rechten an Grundstücken v. 20. 12. 1888 — es gilt jetzt mit den Abänderungen und Ergänzungen durch Art. 209 u. 210 des württemb. AG. z. BGB. v. 28. 7. 1899 —, in Baden durch das Enteignungsgesetz v. 26. 6. 1899 — es gilt heute in der gemäß Gesetz v. 5. 10. 1908 bewirkten Fassung v. 24. 12. 1908 —.

Es ist ein allgemeines Enteignungsgesetz, das auch auf alle Enteignungsfälle Anwendung findet, die bisher durch besondere Gesetze bestimmt und in ihm aufrechterhalten worden sind. Soweit ausnahmsweise Vorbehalte zugunsten früherer Gesetzesbestimmungen gemacht sind — diese Vorbehalte beziehen sich namentlich auf die Verleihung des Enteignungsrechts und die Behördenzuständigkeit für das Verfahren in den baurechtlichen, bergrechtlichen und wasserrechtlichen Enteignungsfällen[6]) (vgl. §§ 91—96 EntG.) —, sind im übrigen, also in erster Linie hinsichtlich des Verfahrens zur Vollziehung der Enteignung und bezüglich der Entschädigungsleistung die Vorschriften des Enteignungsgesetzes maßgebend (vgl. das Nähere bei Schelcher S. 118 ff.).

---

[6]) vgl. allgem. Baugesetz v. 1. 7. 1900 (§§ 37, 54—76 Abs. 1 u. 182); allgem. Berggesetz v. 16. 6. 1868 (§§ 122—133); jetzt auch Wassergesetz v. 12. 3. 1909 (§§ 143—150).

Erster Abschnitt.

Die Entschädigung im allgemeinen.

I. Das Wesen der Entschädigung.

Die Zeit des Streites und der Meinungsverschiedenheiten über die rechtliche Natur der Enteignung — diese kann hier nicht näher erörtert werden — ist im wesentlichen vorüber.

Die Zwangskauftheorien, die seit dem Codex Maximilianeus bavaricus civilis über ein Jahrhundert lang allgemein anerkannt wurden, können heute trotz ihrer Verteidigung durch einen so bedeutenden Schriftsteller wie Eger (vgl. Bd. 1 S. 26—32) als überwunden gelten. Namentlich Labands treffliche Ausführungen im ArchZivPrax. Bd. 52 S. 169 ff. haben ihnen den Todesstoß versetzt und damit der Anschauung, daß die Enteignung ein dem Privatrecht angehörendes Institut sei, im allgemeinen ein Ende bereitet.

An ihre Stelle ist seine Theorie getreten, die die Enteignung selbst als Staatshoheitsakt und die Pflicht, sie sich gefallen zu lassen, als staatsbürgerliche oder Untertanenpflicht, ihre Wirkungen aber — den Übergang des Eigentums und die Verpflichtung zur Entschädigung — als privatrechtliche ansieht. Während indes die einen Anhänger dieser Theorie die Pflicht zur Entschädigung für eine solche aus obligatio quasi ex contractu halten (so Laband im ArchZivPrax. S. 180; Fuchs S. 10), sind die anderen der Meinung, daß es sich um eine solche aus obligatio ex lege handelt (so v. Rohland S. 35; Häpe S. 13; Seydel S. 2, 3; Koffka S. 29; Schelcher, Rechtswkg. S. 11, 12; RG. v. 9. 6. 1905 Bd. 61 S. 102).

In Literatur und Praxis herrscht heute die letztere Anschauung.

Zahlreicher sind jedoch in neuerer Zeit auch die Schriftsteller geworden, die den privatrechtlichen Charakter der Wirkungen der Enteignung bestreiten und demnach das ganze Rechtsverhältnis als öffentlichrechtliches betrachten (sogen. staatsrecht-

liche Theorie).[1]) Diese Ansicht dürfte wohl allein richtig sein. Nach ihr ist also auch die Entschädigung öffentlichrechtlich.

Geht man nämlich davon aus, daß der Charakter eines Rechtes als Privatrecht oder öffentliches Recht weder durch seinen materiellen Inhalt, insbesondere nicht durch seine Beziehung zum Vermögen des Berechtigten, noch durch die Eigenschaft der Rechtssubjekte, für die und gegen die es gegeben ist, sondern ausschließlich durch das Wesen des Rechtsverhältnisses[2]) bestimmt wird, aus dem es entspringt (so Schelcher S. 35, 36), so dürfte an der öffentlichrechtlichen Natur der Entschädigung kaum zu zweifeln sein.

Wie oben schon angedeutet wurde, ist die Enteignung ein gesetzlich erlaubter, daher an sich berechtigter Eingriff in das private Recht, der zur Ersatzleistung nur dann verpflichtet, wenn das Gesetz sie ausdrücklich vorschreibt. Privatrechtlich läßt sich aus ihr ein Entschädigungsanspruch nicht ableiten. (Die Entschädigungsverpflichtung kann weder als obligatio quasi ex contractu oder quasi ex delicto angesehen noch aus dem Gesichtspunkte der ungerechtfertigten Bereicherung beurteilt werden.)

Die Entschädigung ist vielmehr durch das öffentliche Recht begründet und bestimmt. Sie ist nur deshalb zu gewähren, weil die Entschädigungspflicht in den Verfassungen allgemein vorgeschrieben ist und im speziellen Fall auf Grund des Enteignungsgesetzes, also ex lege, entsteht.[3])

Die Entschädigung stellt sich demnach als eine dem öffentlichen Recht angehörende obligatio sui generis dar (Schelcher S. 36). Sie ist eine besondere Anwendung des von der neueren Verwaltungsrechtslehre (vgl. O. Mayer Bd. 1 S. 43, 345 ff.) aufgestellten allgemeinen Rechtsinstituts der öffentlichrechtlichen Entschädigung,[4]) die einen angemessenen Ausgleich

---

[1]) Anhänger der staatsrechtlichen Theorie sind u. a. Grünhut S. 183, 184; O. Mayer Bd. 2 S. 37, 38; Schelcher S. 31 ff.; v. Seydel, Bayr. Staatsrecht Bd. 2 S. 354 Anm. 8 bei Laforet S. 20; Laforet S. 19, 20; Layer S. 485, 486 (der grundsätzlich diese Anschauung vertritt, aber doch die Enteignung eigenartig konstruiert).

[2]) So auch im wesentlichen OLG. Dresden v. 14. 2. 1910 in Fischers Z. Bd. 41 S. 215.

[3]) Da der Satz der Verfassung: „Niemand kann gezwungen werden, sein Eigentum oder sonstige Rechte und Gerechtigkeiten zu Staatszwecken abzutreten als . . . gegen Entschädigung" (so sächs. VU. § 31) ebenso wie jede andere Vorschrift derselben die Machtbefugnis des Staates beschränkt, so dürfte die Entschädigung wohl als ein aus staatsrechtlichen Gesichtspunkten erwachsener öffentlichrechtlicher Anspruch anzusehen sein, der im einzelnen Falle bei der Enteignung gegeben wird und durch die Aufnahme ins Enteignungsgesetz ex lege entsteht.

[4]) vgl. als Vertreter dieses Instituts: Fleiner, Institutionen des deutschen Verwaltungsrechts S. 273 ff. (279); Burckhardt in Z. f. schweiz. R. N. F. Bd. 32, S. 169 und die interessanten Ausführungen Perlmanns in Grünhuts Z. Bd. 34

der besonderen Nachteile („besonders Opfer") bezweckt, die dem einzelnen durch die Maßregeln der öffentlichen Verwaltung (z. B. durch den Enteignungsakt) zugefügt werden.

Nicht mit Unrecht weisen neuere Schriftsteller,[5]) wie Hartmann in der DJZ. Bd. 16 S. 851 hervorhebt, darauf hin, daß die privatrechtliche Auffassung des Entschädigungsanspruchs des Enteigneten nur ein Überbleibsel aus dem Polizeistaat und eine letzte Reminiszenz an die alte Fiskustheorie sei, und daß es undenkbar sei, daß aus einem Akt der Ausübung der Staatshoheit der Staat wegen Entschädigung privatrechtlich in Anspruch genommen werden könne (vgl. hierzu die treffende Bekämpfung der Fiskustheorie bei O. Mayer Bd. 2 S. 36—38). Dieser Ansicht neigt sich auch das Reichsgericht (vgl. RG. v. 9. 6. 1905 Bd. 61 S. 107) zu, das überhaupt in neuester Zeit wiederholt den richtigen Standpunkt eingenommen hat, daß auch vermögensrechtliche Ansprüche nicht privatrechtlicher, sondern staatsrechtlicher Natur seien, wenn sie in öffentlichrechtlichen Verhältnissen begründet sind (s. RGZ. Bd. 68 S. 218).

Die öffentlichrechtliche Natur der Entschädigung wird auch dadurch nicht hinfällig, daß im Entschädigungsverfahren die allgemeinen Grundsätze des bürgerlichen Rechts über Verzug, Aufrechnung, Vererbung usw. zur Anwendung zu kommen haben und daß insbesondere die Festsetzung der Entschädigung der Entscheidung der Zivilgerichte[6]) überwiesen ist. Es sind deshalb, soweit nicht positive Normen des öffentlichen Rechts entgegen-

---

S. 57 ff. — Einer der Hauptvertreter dieses Prinzips ist im französischen Recht Haurion. — Das Rechtsinstitut der öffentlichrechtlichen Entschädigung ist in der sächsischen Praxis — die zur Begründung der Ersatzpflicht einen unmittelbaren Eingriff der Verwaltung in den Vermögensstand des einzelnen verlangt — anerkannt, s. z. B. OVG. Dresden v. 3. 2. 1904 in JahrbOVG. Bd. 5 S. 115 ff., v. 25. 4. 1908 ebenda Bd. 12 S. 197, v. 22. 1. 1910 ebenda Bd. 15 S. 172.

[5]) z. B. Loening S. 785: „Denn das Verhältnis, das durch einen Eingriff des Staats in die Rechtssphäre des einzelnen zwischen diesem und dem Staate entsteht, ist nicht ein privatrechtliches, sondern immer ein öffentlichrechtliches".

[6]) vgl. hierzu O. Mayer, Die Entschädigungspflicht des Staates nach Billigkeitsrecht, in Neue Zeit- und Streitfragen 1. Jahrg. (Heft 8 S. 15, 16) S. 229, 230: „Die schroffe Fernhaltung der Gerichte von allen öffentlichrechtlichen Fragen, zu welcher in Frankreich bekannte geschichtliche Eindrücke geführt haben, ist uns fremd. Bei uns erkennen sie in weitem Maße über Geldansprüche gegen den Staat, auch wenn sie genau genommen dem öffentlichen Rechte angehören, und namentlich die Entscheidung über Vergütungen, die dieser zu gewähren hat, ist ihnen fast durchweg geblieben. Damit treten diese Vergütungen bei uns in das Zeichen des Zivilrechts, unter den Einfluß der zivilrechtlichen Gedankenwelt, die nun einmal bei den Gerichten herrscht und herrschen muß: die Entschädigungspflicht des Staates wird zivilrechtlich erklärt und begründet".

stehen, die allgemeinen — in erster Linie nur für das bürgerliche Recht ausgebildeten — Bestimmungen insoweit anzuwenden, als nicht das Gesetz oder die Natur des Rechtsverhältnisses selbst es verbieten. Die Tatsache, daß ein Rechtsinstitut nur im Gebiete des bürgerlichen Rechts geordnet ist, läßt demnach nicht darauf schließen, daß es rein privatrechtlicher Natur ist.

II. Subjekt der Entschädigungspflicht.

Greift der Staat kraft seines Hoheitsrechts und in Übereinstimmung mit dem Gesetz in das Privateigentum ein, so ist er, wie oben ausgeführt wurde, nicht ohne weiteres, sondern nur dann zur Entschädigung verpflichtet, wenn es im Gesetz ausdrücklich bestimmt worden ist. Daraus ergibt sich aber auch, daß der Staat die Ersatzpflicht nicht sich selbst aufzuerlegen braucht, vielmehr ausschließlich und rückhaltlos denjenigen mit ihr belasten kann, dem durch die Enteignung das Eigentum an dem enteigneten Gegenstande verliehen wird, also den Unternehmer.[1]) Das haben die Gesetze denn auch allgemein getan (so sächs. EntG. § 6 Abs. 1, preuß. EntG. § 7 Satz 1, württemb. EntG. Art. 8 Abs. 1, bad. EntG. § 6 Abs. 1). Den Staat trifft die Entschädigungspflicht demnach nur dann, wenn er selbst Unternehmer ist. Im übrigen hat er lediglich die Pflicht, dafür zu sorgen, daß der Enteignete die ihm gesetzlich gebührende Entschädigung auch erhält. „Es ergibt sich diese Verpflichtung des Staats aus der ihm obliegenden Aufgabe der Handhabung und Verwirklichung der Rechtsordnung" (v. Rohland S. 54). Diese Pflicht erfüllt der Staat durch seine Behörden, indem diese in den Rechtsgebieten, in denen vorgängige Entschädigungsleistung vorgeschrieben ist, zunächst die Entschädigung nach den Bestimmungen des Enteignungsgesetzes feststellen und erst dann die Enteignung aussprechen, wenn die Entschädigung auch wirklich gezahlt oder hinterlegt worden ist (so preuß. EntG. § 32 Abs. 1, württemb. EntG. Art. 37 Abs. 3, bad. EntG. § 49 Abs. 1, ähnlich auch bayr. AG. z. ZPO. und KO. Art. 22). Wo indes das Gesetz das Prinzip der vorgängigen Entschädigungsleistung nicht angenommen hat (wie in Sachsen), wird der Gefahr, daß der Enteignete seines Äquivalents für das auferlegte Opfer verlustig gehen könne, durch Verpflichtung zur Sicherheitsleistung hinreichend vorgebeugt (s. sächs.

---

[1]) Unternehmer ist derjenige, der in der Enteignungsverordnung als solcher bezeichnet ist, auch wenn die Enteignung nur formell zu seinen Gunsten erfolgt ist (vgl. RG. v. 24. 1. 1911 in EisenbE. Bd. 28 S. 84).

EntG. § 6 Abs. 2, 4, 5, 6. Ausnahme: Zahlungskräftige Unternehmer, wie namentlich das Deutsche Reich und die Bundesstaaten, sind von ihr nach § 6 Abs. 3 befreit).

Dem Staate liegt also weder eine prinzipale noch eine subsidiäre Entschädigungspflicht ob (so namentlich v. Rohland S. 53, 54; Layer S. 488, 489; Eger Bd. 1 S. 110, 111; Schelcher, Rechtswkg. S. 197 ff.; Seydel S. 44; and. A. insbes. Grünhut S. 97, 98).

III. Kreis der Entschädigungsberechtigten.

Lediglich durch den Eingriff in die fremde Rechtssphäre wird die Entschädigungspflicht begründet. Entschädigungsberechtigt können daher auf Grund der Enteignung nur die Personen sein, denen durch sie ein Recht an der Sache entzogen oder beschränkt wird. Weil aber der enteignete Gegenstand[1]) nicht nur seinem Eigentümer, sondern allen seinen bisherigen privatrechtlichen Beziehungen entrissen wird — „die Enteignung wirkt gegenüber allen bisher an der Sache Berechtigten gleich ihrem physischen Untergange" (Schelcher S. 24; vgl. ferner sächs. EntG. § 72 Abs. 1, preuß. EntG. § 45 Abs. 1, württemb. EntG. Art. 39 Abs. 2, bad. EntG. §§ 49 Abs. 3, 51) —, so kommen als Entschädigungsberechtigte nicht nur der Eigentümer, sondern auch alle übrigen dinglich Berechtigten in Frage, deren Rechte infolge der Enteignung der Sache, an der sie bestehen, erlöschen.

Grundsätzlich keine Entschädigungsansprüche haben dagegen diejenigen gegen den Unternehmer, die durch die Enteignung nur ein persönliches Recht (Forderungsrecht) gegen den Eigentümer auf Herausgabe oder Überlassung des Gebrauchs des enteigneten Gegenstands verlieren. Da indes diese persönlich Berechtigten durch die Enteignung sehr oft Vermögensschädigungen erleiden, für die ihnen das allgemeine Recht keinen Ausgleich zu bieten

---

[1]) Nach den Bestimmungen der Enteignungsgesetze ist Enteignung nur die zugunsten eines öffentlichen Unternehmens erfolgende Entziehung oder Beschränkung von Grundeigentum oder von Rechten an Grundstücken (s. sächs. EntG. § 1, preuß. EntG. §§ 1, 6, württemb. EntG. Art. 1, 4 Abs. 1, bad. EntG. § 1 Abs. 1, bayr. EntG. Art. I, II). In Theorie und Praxis ist heute fast allgemein anerkannt, daß die Enteignung begrifflich sowohl auf Grundstücke als auf bewegliche Sachen anwendbar ist (so namentlich Layer S. 567; Eger Bd. 1 S. 12; Grünhut S. 73; Schelcher S. 51; vgl. auch Reichsgesetz über die Kriegsleistungen v. 13. 6. 1873).

vermag,[2]) so haben die Enteignungsgesetze meistens den wichtigsten unter ihnen, nämlich Pächtern und Mietern, besondere Entschädigungsansprüche gegeben (s. preuß. EntG. § 11, württemb. EntG. Art. 14 Abs. 3, bad. EntG. § 14 Abs. 6, 7, bayr. EntG. Art. V Ziff. 3 [„Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten]). Am weitesten geht das sächs. Enteignungsgesetz, nach dem sämtliche persönliche Gebrauchs- oder Nutzungsberechtigte entschädigungsberechtigt sind (s. § 21 Abs. 1 b).

Rücksichtlich der Art der Verwirklichung des Entschädigungsanspruchs unterscheidet das sächs. Enteignungsgesetz im § 21 zwischen Haupt- und Nebenberechtigten. Materiell ist die Entschädigung für beide Gruppen nach denselben Grundsätzen zu bemessen.

Hauptberechtigte sind danach alle diejenigen, gegen die sich die Enteignung unmittelbar richtet. Zu ihnen zählen auch die an dem enteigneten Gegenstande Berechtigten, für deren Rechte nach den Bestimmungen des bürgerlichen Rechts die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten, insbesondere also Erbbau-, Abbau- und Bergbauberechtigte (§ 21 Abs. 1 a u. 2).

Nebenberechtigte sind die Personen, die in ihren Vermögensrechten dadurch beeinträchtigt werden, daß ein ihnen zustehendes dingliches Recht oder persönliches Gebrauchs- oder Nutzungsrecht infolge der gegen einen Hauptberechtigten gerichteten Enteignung aufgehoben oder geschmälert wird (§ 21 Abs. 1 b).

IV. Art und Form der Entschädigung.

I. Das Prinzip der Geldentschädigung entspricht den gegenwärtigen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen am besten und ist daher heute wohl in allen Enteignungsgesetzen anerkannt [1])

---

[2]) Der frühere Eigentümer wird infolge unverschuldeter Unmöglichkeit der Leistung — die Enteignung ist für ihn ein auf höherer Gewalt beruhender Zufall — dem persönlich Berechtigten gegenüber von seiner Verpflichtung frei (vgl. das Nähere bei Schelcher, Rechtswkg. S. 204 ff., EntG. S. 65).

[1]) vgl. die treffende Begründung der Geldentschädigung in der Begründung zum sächs. Regierungsentwurfe S. 59 ff. bei Schelcher S. 229/30, wo es u. a. heißt: „. . . Geld ist einerseits derjenige allgemeine Wertmesser, in welchem jeder Gegenstand des Vermögens einer Person geschätzt und ausgedrückt werden kann, andererseits auch das einzige allgemeine Tauschmittel, durch dessen Gewährung der Enteignete in die Lage gesetzt wird, sich die durch die Enteignung ihm entzogenen materiellen Vorteile nicht nur überhaupt, sondern auch in der Weise wieder zu verschaffen, wie dies gerade seinen Bedürfnissen, Neigungen und Wünschen entspricht, was bei einer Naturalentschädigung — Gewährung gleichartiger Gegenstände — in der Regel nicht der Fall sein würde".

(s. sächs. EntG. § 20, preuß. EntG. § 7 Satz 2, württemb. EntG. Art. 8 Abs. 2, bad. EntG. § 6 Abs. 2). Nur ausnahmsweise ist Naturalentschädigung kraft positiver Gesetzesvorschrift auch jetzt noch zugelassen (vgl. sächs. EntG. § 20, preuß. EntG. § 7 Satz 3).

Es darf daher grundsätzlich die Entschädigung weder in anderen Werten als in Geld festgestellt noch in solchen geleistet werden, ausgenommen wenn der Entschädigungsberechtigte damit einverstanden ist.

Eine gewisse Beschränkung erleidet das Prinzip der Geldentschädigung weiter in allen den Fällen, in denen dem Unternehmer durch die Anordnungen der Behörde entweder zur Aufrechterhaltung von Verkehrsanlagen, Wasserläufen usw. oder für die Sicherheit der Anlieger Veranstaltungen auferlegt werden, durch die zugleich der Schaden verringert wird, der dem Enteigneten durch die Enteignung an seinem Restbesitze erwächst (vgl. sächs. EntG. §§ 16, 17, preuß. EntG. § 14, württemb. EntG. Art. 7, bad. EntG. § 5).

Da ferner nur der wirklich entstandene, nicht aber der etwa nur drohende Schaden zu ersetzen ist, so kann der Unternehmer auch durch *vorbeugende* Handlungen oder Leistungen den Eintritt eines Schadens verhüten, soweit es ihm ohne Eingriff in fremde Rechte möglich ist, und dadurch seine Verpflichtung zur Entschädigung in Geld aufheben oder verringern (vgl. hierzu § 25 sächs. EntG., wonach der Unternehmer sich, soweit sich Schäden am verbleibenden Besitztume durch geeignete Anlagen oder Schutzvorkehrungen abwenden oder vermindern lassen, zur Ausführung von Ersatzanlagen über das Maß der ihm nach §§ 16, 17 obliegenden Verbindlichkeit hinaus erbieten und dadurch seine Verpflichtung zum Geldersatz beseitigen oder einschränken kann).

II. Die Geldentschädigung kann entweder durch einmalige Kapitalzahlung oder in Rente gewährt werden.

Aus dem Wesen der Sache[2]) ergibt sich, daß die Geldentschädigung in Form der Kapitalabfindung die Regel für die dauernde (gänzliche oder teilweise) Enteignung bildet (vgl. sächs. EntG. § 20), daß aber da, wo es sich um Entziehung von Nutzungsrechten, Auferlegung von Beschränkungen oder Entschädigung der Nebenberechtigten handelt, Zahlung einer Rente geboten erscheint (so auch RG. v. 28. 5. 1907 in EisenbE. Bd. 24 S. 68).

Dementsprechend bestimmt auch das sächs. Enteignungsgesetz, daß die Entschädigung auf Verlangen eines Beteiligten als fortlaufende Geldrente festzusetzen ist, wenn sich die Zeitdauer des

---

[2]) vgl. v. Rohland S. 57; Schelcher, Rechtswkg. S. 268; Layer S. 562; Eger Bd. 1 S. 117; Koffka S. 62.

Schadens, für den Ersatz zu leisten ist, im voraus nicht oder nicht hinreichend übersehen läßt (§ 29 Abs. 1). Es können jedoch die Beteiligten jederzeit die Ablösung der Rente durch Kapitalzahlung oder auch ihre Erhöhung, Aufhebung oder Minderung fordern, wenn diejenigen Verhältnisse, die für die Entschädigung in Rente maßgebend gewesen waren, wesentlich verändert sind (§ 29 Abs. 3 Satz 1).

Diese Grundsätze dürften auch in den Rechtsgebieten gelten, in denen die Frage der Form der Entschädigung keine ausdrückliche Regelung gefunden hat, sofern nicht — wie in Bayern (vgl. Henle S. 87; Laforet S. 86) und Baden (vgl. Fuchs S. 21; and. A. Janzer S. 12) — ein anderer Wille des Gesetzgebers anzunehmen ist.

V. Fälligkeit der Entschädigung.

Während logisch die Enteignung der Entschädigung vorangehen muß,[1]) haben die Enteignungsgesetze fast allgemein den Grundsatz der vorgängigen Entschädigungsleistung angenommen und damit die Zahlung oder Hinterlegung der Entschädigungssumme zur Bedingung der Enteignung gemacht (s. preuß. EntG.[2]) § 32, bayr. EntG. Art. I Abs. 1 A b, württemb. EntG. Art. 1, 37 Abs. 3, bad. EntG. §§ 1, 49 Abs. 1).

Im Falle der vorgängigen Entschädigung kann daher hier eine die Entschädigungssumme übersteigende Interesseforderung in der Regel nicht in Frage kommen.

Anders verhält es sich aber in denjenigen Rechtsgebieten, in denen die Enteignung auch ohne vorherige Entschädigung zulässig ist, wie z. B. in Sachsen. Hier erfordert der Grundsatz der vollständigen Entschädigung, daß der Enteignete nicht bloß Ersatz für das ihm entzogene Vermögensobjekt an sich erhält, vielmehr auch insoweit schadlos zu halten ist, als er ihn nicht sofort bei der Enteignung empfängt und ihn eine Zeitlang noch entbehren muß (vgl. Schelcher, Rechtswkg. S. 409 ff.). Nach § 28 sächs. EntG. ist daher die Entschädigungssumme, soweit nicht im Ver-

[1]) So insbes. Laband a. a. O. S. 181; Schelcher, Rechtswkg. S. 26/27, EntG. S. 38/39; O. Mayer Bd. 2 S. 43/44; RG. v. 9. 6. 1905 Bd. 61 S. 102; anderer Anschauung namentlich Layer S. 457/58.

[2]) Am weitesten geht in der Fürsorge für den Enteigneten das preuß. EntG. Es macht die Enteignung im § 32 von dem Nachweis abhängig, daß die vereinbarte oder endgültig festgestellte Entschädigungs- oder Kautionssumme rechtsgültig gezahlt oder hinterlegt und der Rechtsstreit über die Entschädigung durch Fristablauf, Verzicht oder rechtskräftiges Urteil erledigt ist. Ausnahme: § 34 EntG. (dringliche Fälle).

fahren etwas anderes bestimmt worden oder der zu ersetzende Schaden erst später eingetreten ist, vom Tage der Überweisung (§§ 49, 57) bis zur Zahlung oder Hinterlegung (§§ 53, 54) mit 4% für das Jahr zu verzinsen.[3]) Wird jedoch der Unternehmer durch das Verhalten des Enteigneten verhindert, den enteigneten Gegenstand in Besitz zu nehmen, so tritt die Verpflichtung zur Verzinsung erst mit der Beseitigung dieses Hindernisses ein (§ 28 Abs. 1). Der Unternehmer hat ferner dem Entschädigungsberechtigten den etwaigen weiteren Schaden zu ersetzen, der diesem dadurch entsteht, daß die Zahlung der Entschädigungssumme lediglich aus einem vom Unternehmer zu vertretenden Grunde unterblieben ist (§ 28 Abs. 3).

VI. Das Prinzip für die Höhe der Entschädigung.

In der Theorie ist heute fast durchgängig anerkannt, daß für die Entschädigung des Enteigneten der zuerst von Treichler in der Zeitschr. für deutsches Recht Bd. 12 S. 153 aufgestellte Grundsatz Anwendung zu finden habe, wonach den Gegenstand der Entschädigung die Differenz zwischen dem Vermögen des Enteigneten im Zustande vor und im Zustande nach der Enteignung bildet.

Dieses Ausgleichsprinzip ist, wie Schelcher S. 72 ausführt, kein anderes als dasjenige der allgemeinen zivilrechtlichen Schadensersatzverbindlichkeit, die in der Sprache der Rechtswissenschaft als Verpflichtung zur Leistung des vollen Interesses bezeichnet wird. Damit trifft er den Kern der Sache.

Grundsätzlich ist daher demjenigen, dem durch die Enteignung das Grundeigentum oder ein Recht an Grundstücken entzogen oder beschränkt wird, außer dem Werte des Gegenstands an sich (Verkehrs-, objektiver, gemeiner Wert) auch der über diesen hinausgehende, durch die Enteignung verursachte weitere Vermögensschaden[1]) (sogen. außerordentlicher oder

---

[3]) Dasselbe gilt z. B. in Bayern in den Fällen der außerordentlichen Enteignung zur Abwendung eines öffentlichen Notstandes, da in diesem Falle die Entschädigung nachträglich geleistet werden darf (s. bayr. EntG. Art. I Abs. 1 B). Vgl. auch württemb. EntG. Art. 39 Abs. 3, bad. EntG. § 53 Abs. 1, preuß. EntG. § 36 Abs. 3 und RG. v. 11. 11. 1910 in EisenbE. Bd. 27 S. 331.

[1]) Das bringt besonders klar zum Ausdruck z. B. das bad. EntG. im § 7: „Die Entschädigung für die Entziehung des Eigentums umfaßt den Wert des abzutretenden Grundstücks einschließlich der mitenteigneten Zubehör und Früchte sowie den etwaigen weiteren Schaden, welcher dem Eigentümer infolge der Abtretung in seinem übrigen Vermögen erwächst". Ähnlich lauten die entsprechenden Bestimmungen des württemb. (Art. 9), bayr. (Art. V) und sächs. EntG. (§ 22), die

relativer Wert) zu ersetzen und ihm ferner nicht nur der positive Schaden (damnum emergens), sondern auch innerhalb gewisser Grenzen der entgangene Gewinn (lucrum cessans) zu vergüten.

Das Nähere hierüber s. unter zweitem Abschnitt.

VII. Der für die Bemessung der Entschädigung maßgebende Zeitpunkt.

1. Da der Wert jedes Gegenstandes Schwankungen unterworfen ist, die einerseits eine Folge der Veränderungen des Gegenstands selbst, andrerseits aber auch in äußeren Verhältnissen begründet sein können, so ergibt sich, daß jede Schätzung, sofern sie nicht zu einem ungenauen oder falschen Ergebnisse führen soll, von einem bestimmten Zeitpunkte ausgehen muß. Besonders gilt das im Enteignungsrecht, wo erfahrungsgemäß schon mit dem Bekanntwerden eines geplanten Unternehmens die Spekulation einsetzt und starke Preisschwankungen hervorruft, die es unmöglich machen, daß das Enteignungsverfahren in seiner vielfach nicht unerheblichen zeitlichen Ausdehnung gewissermaßen als einheitlicher Zeitpunkt zugrunde gelegt wird.

Aus diesen Erwägungen heraus hat deshalb ein großer Teil der Enteignungsgesetze ausdrücklich darüber Bestimmung getroffen, welcher Zeitpunkt für die Entschädigungsbemessung ausschlaggebend ist (so z. B. sächs. EntG. § 23 Abs. 1, württemb. EntG. Art. 10 Abs. 1 Satz 1, bad. EntG. § 8 Abs. 1 [Fassung der Bekanntmachung v. 24. 12. 1908]).

2. Wo das Gesetz keine Vorschrift hierüber enthält, erscheint theoretisch betrachtet derjenige Zeitpunkt für die Berechnung der

---

sämtlich den sogen. individuellen oder subjektiven Wert — also objektiven Wert + außerordentlichen Wert — vergüten. Anders verhält es sich in Preußen, dessen EntG. (§ 8) grundsätzlich nur den objektiven Wert des enteigneten Gegenstandes gewährt (vgl. insbes. Bähr u. Langerhans S. 35 ff.; Bähr in EisenbE. Bd. 11 S. 175 und Eger Bd. 1 S. 127, 135 f., die den Ersatz des sogen. außerordentlichen Werks fürs preuß. EntG. — insbesondere mit Rücksicht auf dessen Entstehungsgeschichte — verneinen). Nach der Anschauung Dernburgs (Bd. 1 S. 69), Försters (Bd. 2 S. 144), Koffkas (S. 63), Luthers (S. 52) und Seydels (S. 48 f.) sowie der seit längerer Zeit feststehenden Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl. die ausführliche Begründung in RG. v. 4. 11. 1893 in RGZ. Bd. 32 S. 298 ff. und EisenbE. Bd. 11 S. 119 ff., ferner die bei Koffka S. 70/71 angeführten Entscheidungen, außerdem RG. v. 26. 4. 1912 in EisenbE. Bd. 29 S. 194 und in RGZ. Bd. 79 S. 296—300, RG. v. 17. 5. 1912 in EisenbE. Bd. 29 S. 104, 207 und RG. v. 28. 6. 1912 in EisenbE. Bd. 29 S. 218, 313) ist indes auch nach preußischem Enteignungsrecht der subjektive oder individuelle Wert zu vergüten.

Entschädigung als der geeignetste, in dem die Entziehung oder Beschränkung des Grundeigentums bezw. des Rechts am Grundstücke wirklich erfolgt. Er kann jedoch in allen den Gebieten nicht in Frage kommen, in denen die Enteignungsgesetze das Prinzip der vorgängigen Entschädigung angenommen haben, und das ist fast überall der Fall. Logisch kann für die Entschädigungsbemessung daher nur der Zeitpunkt maßgebend sein, in dem der Unternehmer nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet wird, dem Enteigneten die Entschädigungssumme zu gewähren, oder zum mindesten derjenige, der diesem zeitlich am nächsten steht (so Eger Bd. 1 S. 212; vgl. hierzu auch Layer S. 534 ff.; Schelcher, Rechtswkg. S. 272 ff.; Grünhut S. 106).

Für das preußische Enteignungsrecht ist dies der Zeitpunkt der Abschätzung im Entschädigungsfeststellungsverfahren bezw. des sich unmittelbar daran anschließenden Entschädigungsfeststellungsbeschlusses (§ 29).

In neueren Entscheidungen hat deshalb das Reichsgericht — das früher den Zeitpunkt der definitiven Planfeststellung als ausschlaggebend ansah — beständig den Zeitpunkt des die Entschädigung feststellenden Beschlusses, der mit der Zustellung in Wirksamkeit tritt — im Falle vorheriger Einigung über die Eigentums- bezw. Besitzabtretung diesen Zeitpunkt (s. § 16 preuß. EntG.) —, für maßgebend erachtet (vgl. RG. v. 4. 2. 1908, 13. 10. 1908, 2. 5. 1911 in EisenbE. Bd. 24 S. 393, Bd. 25 S. 300 und Bd. 28 S. 115).

Schon seit langer Zeit steht in Bayern in Theorie und Praxis der Grundsatz fest, daß für die Ermittlung der Entschädigung im allgemeinen und namentlich für die Schätzung des objektiven Wertes der Augenblick der Enteignung, d. h. der Entscheidung der Verwaltungsgerichte über die Abtretungsfrage — im Falle der freiwilligen Anerkennung der Abtretungspflicht der Zeitpunkt der Einigung —, für die Bemessung der Entschädigung entscheidend ist (s. Henle S. 102; Laforet S. 115, 116; vgl. auch Art. XVIII bayr. EntG. nebst Art. 17 ff. AG. z. ZPO.).

Was über den Zeitpunkt der Entschädigungsbemessung fürs preuß. Enteignungsgesetz nach der herrschenden Praxis gilt, ist im württemb. EntG. Art. 10 Abs. 1 Satz 1 ausdrücklich festgelegt. Maßgebend ist nach ihm der Zeitpunkt der Verhandlung über die Festsetzung der Entschädigungssumme.

Am weitesten geht in dem Bestreben, die Spekulation soviel als irgend möglich zu bekämpfen, das badische Enteignungsgesetz, nach dem der Ermittlung der Entschädigung ein sehr

früher Zeitpunkt, nämlich der der öffentlichen Bekanntmachung der Abtretungs(Planfeststellungs)tagfahrt durch das Bezirksamt, zugrunde zu legen ist und der übrigens infolge der Einführung eines erleichterten Vorverfahrens durch Novelle v. 5. 10. 1908 noch künstlich zurückverlegt werden kann (vgl. bad. EntG. § 8 Abs. 1). — Ob dies zweckmäßig ist, wird man mit Recht bezweifeln können; denn dieses Prinzip läßt unberücksichtigt, daß der natürliche Zeitpunkt für die Entschädigungsbemessung der Augenblick der Entschädigungsfeststellung ist, und daß die Zurückverlegung ein Notbehelf ist, dessen schädliche Folgen namentlich dann hervortreten, wenn sich das Enteignungsverfahren — wie beim erleichterten Vorverfahren — auf eine sehr lange Zeit erstreckt (vgl. hierzu das Nähere bei Janzer S. 19, 20, 55).

3. Das sächs. Enteignungsgesetz unterscheidet drei Termine: im gewöhnlichen Verfahren ist nach ihm der Zeitpunkt des Feststellungstermins (§ 44), im abgekürzten Verfahren der des Enteignungstermins (§ 68 Abs. 1) und im Verfahren für dringliche Fälle der der Eröffnung der Enteignungsverordnung (§ 70 Abs. 2) maßgebend (§ 23 Abs. 1).

Indem das sächs. Enteignungsgesetz der Entschädigungsbemessung im ordentlichen Verfahren (nach dem Antrage Wachs in der Gesetzgebungsdeputation der 1. Kammer) den Planfeststellungstermin zugrunde gelegt hat, hat diese Lösung der Frage den praktischen Vorteil für sich, daß die Schätzer und die zur Feststellung der Entschädigung berufene Behörde es mit einem bestimmten, in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt zu tun haben, während bei Feststellung der Entschädigung nach dem Zeitpunkte der Enteignung [1]) ein wenn auch in naher Zukunft liegender, doch im voraus nicht festbestimmbarer Zeitpunkt zugrunde zu legen ist (vgl. Erklärung der Regierung zum Antrag Wach [DepBer. III S. 120] bei Schelcher S. 297, 298).

Über die Nichtberücksichtigung der Wertverschiebungen, die der enteignete Gegenstand infolge des Unternehmens — zu dessen Durchführung die Enteignung erforderlich ist — erfährt, wird unten — Abschn. 2 I A e — die Rede sein.

VIII. Die Feststellung der Entschädigung.

I. Wie über das Wesen der Enteignung, so gehen auch über die beste und richtigste Weise der Feststellung der Entschädigung die Meinungen in der Theorie ziemlich weit auseinander.

---

[1]) Der sächs. RegEntw. wollte den Zeitpunkt der Enteignungserklärung für die Entschädigungsbemessung maßgebend sein lassen.

Während nämlich die einen, die die Enteignung als rein zivilrechtliches Verhältnis (Zwangskauf) oder wenigstens als öffentlichrechtlichen Akt mit privatrechtlichen Wirkungen betrachten, logisch die Kompetenz der Gerichte für das einzig Richtige halten müßten, könnte anderseits für diejenigen, die die gesamte Enteignung als rein öffentlichrechtliches Verhältnis ansehen, strenggenommen allein die Zuständigkeit der Verwaltungsbehörden — in letzter Instanz die der Verwaltungsgerichte — in Frage kommen.

Diese Folgerungen sind indes nur von einem Teile der Schriftsteller gezogen worden,[1]) und auch die Enteignungsgesetzgebung hat die Art der Ermittlung der Entschädigung lediglich vom Standpunkte der Zweckmäßigkeit aus geordnet.

In Deutschland lassen sich für die Feststellung der Entschädigung namentlich zwei Systeme unterscheiden.

Nach dem einen wird die Entschädigung bestimmt durch die Verwaltungsbehörde,[2]) deren Entscheidung im Rechtswege angefochten werden kann. Das gilt insbesondere in Preußen (EntG. §§ 29, 30), Bayern (AG. z. ZPO. Art. 20, 21), Württemberg (EntG. Art. 36, 41) und Sachsen (EntG. §§ 32, 33).

Nach dem anderen ist dagegen die Entschädigungsfeststellung Aufgabe einer besonderen Sachverständigenkommission (wie in Baden[3]) und Hamburg), gegen deren Entscheidung entweder der Rechtsweg betreten werden kann (so in Baden, EntG. § 45) oder überhaupt ausgeschlossen ist (so in Hamburg, wo allerdings die Berufung an eine Kommission von ähnlicher Zusammensetzung wie die erste zulässig ist,[4]) vgl. §§ 29 Abs. 2, 31 EntG.).

---

[1]) Für die Kompetenz der Gerichte sind besonders Häberlin S. 213 bei G. Meyer S. 324; Laband a. a. O. S. 177 ff.; v. Sarwey S. 379 bei Schelcher, Rechtswkg. S. 461; Schelcher, Rechtswkg. S. 461; für die einer Spezialjury: Grünhut S. 237 ff.; G. Meyer S. 325, 326; für die der Verwaltungsbehörden: Prazak S. 201 f. bei Layer S. 465; Layer S. 481 Anm. 1; Schelcher S. 36, 37, 347, 348.

[2]) Das ist in Preußen der Bezirksausschuß bezw. die 1. Abteilung des Polizeipräsidiums in Berlin, in Bayern die Distriktsverwaltungbehörde, in Württemberg und Sachsen die Enteignungsbehörde.

[3]) vgl. bad. EntG. §§ 36, 44: Feststellung der Entschädigung durch den Landeskommissar bezw. einen anderen Bevollmächtigten des Ministeriums des Innern unter Mitwirkung von 2 oder 4 sachkundigen Beisitzern; hamburg. EntG. § 16: Bestimmung der Entschädigung durch die Schätzungskommission. (Die erste besteht aus 3 Mitgliedern, darunter 1 rechtsgelehrtes, die zweite aus 5 Mitgliedern, darunter 2 rechtsgelehrte.)

[4]) vgl. hierzu RG. v. 10. 3. 1911 in DJZ. Bd. 16 S. 848 ff. nebst Hartmanns Ausführungen, andererseits Hirsche, Der Ausschluß des Rechtswegs im hamburgischen Enteignungsverfahren, Diss. 1911, und Fleiner hierzu a. a. O. S. 240.

Im weitaus größten Teile Deutschlands bildet demnach die administrative Festsetzung der Entschädigung die Regel. Fast allgemein ist gegen sie auch die Beschreitung des Rechtswegs durch Klagerhebung beim Gerichte der belegenen Sache zulässig, und klagberechtigt sind meist nicht nur der bisherige Eigentümer und die sogen. Nebenberechtigten (wie in Württemberg,[5]) vgl. EntG. Art. 41 Abs. 1 Satz 1), sondern außer ihnen auch der Unternehmer (so in Preußen [§ 30 Abs. 1 EntG.], in Bayern [Art. 21 Abs. 1 AG. z. ZPO.], in Baden [§ 45 Abs. 1 EntG.] und in Sachsen [§ 33 Abs. 1]) innerhalb einer bestimmten Ausschlußfrist.[6])

II. Das sächs. Enteignungsgesetz regelt die Entschädigungsfeststellung in §§ 32, 33.

1. Nach § 32 Abs. 1 sind zunächst alle Entschädigungsansprüche von der Enteignungsbehörde (Ausnahme: Ansprüche auf Entschädigung aus Vorarbeiten, § 14) nach der Vorschrift des § 37 — also, soweit erforderlich, unter Zuziehung von Sachverständigen — durch Bescheid festzustellen und grundsätzlich — nämlich soweit nicht im Gesetze selbst die Anmeldefrist beschränkt oder erweitert ist — spätestens im Schlußtermine geltend zu machen.

2. Der Bescheid der Enteignungsbehörde kann einerseits vom Unternehmer und andererseits von jedem Entschädigungsberechtigten, für den die Entschädigung festgestellt worden ist, sowie von jedem Nebenberechtigten, der ein rechtliches Interesse an dieser Entschädigungsfeststellung hat, angefochten werden.

   Das kann geschehen entweder

   A. durch Rekurs (§ 32 Abs. 2).

      Die Entscheidung über ihn ergeht dann je nach der Lage des Streits sowohl über die Entschädigungsgrundsätze wie über die Höhe der festgestellten Entschädigung und unterliegt dem Grundsatze der freien Beweiswürdigung. Es können daher nach § 37 Abs. 7 nach dem Ermessen der Rekursbehörde neue Sachverständige[7]) zugezogen werden;

---

[5]) Beachte aber Art. 41 Abs. 1 Satz 2: „Mit der Rechtshängigkeit erlangt auch der Unternehmer die Befugnis, seinerseits auf die Herabminderung der Entschädigungssumme anzutragen".

[6]) Diese Frist beträgt in Preußen und Württemberg 6 Monate, in Bayern 1 Monat, in Baden 2 Monate und in Sachsen 1 Jahr.

[7]) vgl hierzu BO. d. Min. d. Inn. v. 21. 5. 1907 in FischersZ. Bd. 32 S. 343.

oder

B. durch Klage im Rechtswege,[8]) die an eine einjährige Ausschlußfrist gebunden und auch gegen die (zweitinstanzliche) Entscheidung der Rekursbehörde — ebenfalls innerhalb eines Jahres[9]) — zulässig ist (§ 33 Abs. 1).

Da die Entscheidung der Enteignungsrekursbehörde nach Grund und Betrag der richterlichen Prüfung unterliegt, so kann die Klage selbst dann erhoben werden, wenn der Entschädigungsanspruch als unbegründet abgewiesen und keine Entschädigung zugebilligt worden ist.

In Übereinstimmung mit den meisten neueren deutschen Enteignungsgesetzen ist auch der Unternehmer zur Klagerhebung berechtigt. Indes ist sein Klagerecht dadurch erheblich eingeschränkt, daß er den Rechtsweg nicht mehr betreten kann, wenn er sich nicht dessen Beschreitung vor oder bei Bezahlung oder Hinterlegung des festgestellten Entschädigungsbetrags dem Enteigneten gegenüber durch schriftliche Erklärung vorbehalten hat, während für die übrigen Beteiligten der Rechtsweg weder durch vorbehaltlose Annahme des festgestellten Entschädigungsbetrages

---

[8]) Durch die Zulässigkeit der Beschreitung des Rechtsweges gegen die verwaltungsbehördliche Entschädigungsfeststellung wird — wie Schelcher S. 347, 348 hervorhebt — an der öffentlichrechtlichen Natur des Entschädigungsanspruchs nicht das geringste geändert. Die Beschreitung des Rechtsweges gegen die verwaltungsbehördliche Entscheidung, die in der VU. § 31 und im Gesetz v. 28. 1. 1835 § 7 Ziff. 2 ausdrücklich zugelassen worden ist, stellt sich vielmehr lediglich als besonderes Rechtsmittel dar.

[9]) Die Frist beginnt mit dem Ablauf der Rekursfrist gegen denjenigen Feststellungsbescheid, durch den das Entschädigungsverfahren bezüglich des enteigneten Gegenstandes in erster Instanz abgeschlossen wird, oder wenn hiergegen von einem Beteiligten rechtzeitig Rekurs eingewendet worden war, mit der behördlichen Zustellung der zweitinstanzlichen Entscheidung und im Falle der Rücknahme des Rekurses mit der Erklärung oder der behördlichen Eröffnung der Rücknahme. Die frühere Beschreitung des Rechtsweges ist unzulässig (§ 33 Abs. 2 Satz 1, 2). Vgl. jedoch hierzu OLG. Dresden v. 10. 5. 1905 in AnnOLG. Dresden Bd. 27 S. 147 und in FischersZ. Bd. 32 S. 343: Die Beschreitung des Rechtsweges ist zulässig, wenn auch der gegen die Entscheidung der Enteignungsbehörde zunächst eingewendete Rekurs erst im Laufe des Prozeßverfahrens zurückgenommen worden ist. Vgl. zur Frage der Zulässigkeit des Rechtsweges auch OLG. Dresden v. 27. 6. 1906 in AnnOLGDresden Bd. 28 S. 34 und in FischersZ. Bd. 32 S. 367; vgl. ferner OLG. Dresden v. 10. 7. 1907 in AnnOLGDresden Bd. 29 S. 71 und in FischersZ. Bd. 37 S. 370: Die im § 33 EntG. geordnete Ausschlußfrist entzieht dem Kläger nicht die Befugnis, den Klagantrag im Laufe des rechtzeitig erhobenen Prozesses durch Erhöhung der geforderten Entschädigungssumme zu erweitern.

noch durch Rücknahme eines im Verwaltungswege eingewendeten Rechtsmittels ausgeschlossen wird (§ 33 Abs. 4 Satz 1, 2).

Für die Erhebung der Klage ist das Gericht der belegenen Sache ausschließlich zuständig (§ 33 Abs. 5).

IX. Die Kosten des Verfahrens.

1. Soll die Entschädigung einen vollständigen Ausgleich des durch die Enteignung verursachten Vermögensschadens herbeiführen, so erscheint es nur billig, wenn der Unternehmer auch alle die Kosten trägt, die bei den Verwaltungsbehörden aus Anlaß des Enteignungsverfahrens entstehen. Übereinstimmend legen deshalb die Enteignungsgesetze dem Unternehmer die Verpflichtung auf, die Kosten des administrativen Verfahrens zu bestreiten,[1]) und fast allgemein geben sie den Beteiligten Ersatz der durch das Enteignungsverfahren ihnen erwachsenen notwendigen Auslagen. (So bayr. AG. z. ZPO. Art. 23 Abs. 1; dasselbe gilt nach Janzer S. 80 und Fuchs S. 110 auch fürs bad. EntG. § 55 Abs. 1 und ist wohl auch fürs württemb. EntE. Art. 44 Abs. 1 anzunehmen, ungünstiger aber für die Entschädigungsberechtigten preuß. EntG. § 43 Abs. 1 Satz 2 [„Die Entschädigungsberechtigten können Ersatz für Wege und Versäumnisse nicht fordern"].)

2. Das ist auch in Sachsen der Fall, indes besteht eine wichtige Einschränkung. Ausgehend von der Anschauung, daß die Behörde bei der Enteignung gemeinschaftlich mit den Sachverständigen von Amts wegen alle Verhältnisse zu berücksichtigen habe, die für die Entschädigungsbemessung maßgebend sind — die Beteiligten sind dementsprechend zu befragen —, können die am Verwaltungsverfahren Beteiligten Vergütung für Reisen und Zeit-

---

[1]) vgl. preuß. EntG. § 43 Abs. 1 Satz 1; bayr. AG. z. ZPO. Art. 23 Abs. 1; württemb. EntG. Art. 44 Abs. 1; bad. EntG. § 55 Abs. 1; sächs. EntG. § 90 Abs. 1: „Die aus Anlaß des Enteignungsverfahrens bei den Verwaltungsbehörden entstehenden Kosten treffen den Unternehmer. Das gleiche gilt von den Kosten für die Amtshandlungen, die aus Anlaß einer Enteignung von den Gerichten, Hinterlegungsstellen oder Grundbuchämtern zu verrichten sind, vorbehaltlich der Vorschrift des § 55 Abs. 2". Hervorgehoben sei, daß nach manchen Enteignungsgesetzen im administrativen Verfahren gewisse Kosten nicht in Ansatz zu bringen sind, so z. B. nach preuß. EntG. § 43 Abs. 1 nicht Stempel und Sporteln, nach bad. EntG. § 55 Abs. 2 nicht Taxen, Sporteln und Gerichtsgebühren; vgl. auch bayr. AG. z. ZPO.: „Das Administrativverfahren ist gebührenfrei".

versäumnis nur dann fordern, wenn ihr persönliches Erscheinen von der Enteignungsbehörde nach § 38 Abs. 1 angeordnet worden ist, und es hat ferner der Unternehmer den Beteiligten die Kosten eines Vertreters allein in dem Falle zu erstatten, daß diese infolge erheblicher Entfernung vom Orte oder aus einem anderen wichtigen Grunde behindert sind, an dem Verwaltungsverfahren selbst teilzunehmen oder in diesem ihre Rechte zu wahren (§ 90 Abs. 4).

Durch erfolglose Anträge, Einwendungen oder Rechtsmittel eines Beteiligten bei den Verwaltungsbehörden veranlaßte besondere Kosten sind — soweit dieser nicht nach dem Ermessen der Behörde lediglich in berechtigter Wahrnehmung seiner Interessen gehandelt hat — dem unterliegenden Teile aufzuerlegen (§ 90 Abs. 2 sächs. EntG.).

3. Über die Kosten des gerichtlichen Entschädigungsfeststellungsverfahrens haben nach manchen Enteignungsgesetzen die Gerichte nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen der Zivilprozeßordnung (§§ 91 ff.) zu entscheiden (so z. B. bayr. AG. z. ZPO. Art. 23 Abs. 2, bad. EntG. § 56, mangels ausdrücklicher Bestimmung wohl auch nach württembergischen Enteignungsrecht), nach anderen Enteignungsgesetzen sind dagegen die Kosten der ersten Instanz auch insoweit vom Unternehmer zu tragen, als der Feststellungsbescheid zu seinen Gunsten geändert wird (so § 33 Abs. 8 sächs. EntG., § 30 Abs. 5 preuß. EntG.). Erst für die weitere gerichtliche Verfolgung des Entschädigungsanspruchs sind auch nach ihnen die Bestimmungen der Zivilprozeßordnung (§§ 91 ff.) maßgebend.

Zweiter Abschnitt.

Der Umfang der Entschädigung.

I. Die Entschädigung bei Entziehung des Grundeigentums oder von Rechten an Grundstücken.

1. Die Entschädigung des Grundeigentümers.

A. Der objektive Sachwert.

Die Grundlage der Entschädigung des Grundeigentümers bildet der Ersatz des Wertes des enteigneten Grundstücks einschließlich der mitenteigneten Bestandteile und Zubehörungen, des sogen. objektiven Sachwerts (vgl. § 8 Abs. 1 preuß. EntG., Art. V Ziff. 1 bayr. EntG., Art. 9 württemb. EntG., § 7 bad. EntG.).

a) Begriff des objektiven Werts des enteigneten Grundstücks.

Die Definitionen des objektiven Wertes in der Literatur sind sehr verschieden, und dennoch dürfte nicht zuviel behauptet sein, wenn man sagt, daß unter den Autoren über sein Wesen im großen und ganzen Übereinstimmung herrscht. Denn bei einem Vergleiche der Definitionen[1]) findet man, daß sich die Ungleichheiten in ihnen wohl daraus erklären, daß die einen der Schriftsteller die Quelle des objektiven Wertes und seinen Begriff deutlich zu machen versuchen, während die anderen eine Definition geben wollen, die gleich den Weg zur Wertermittlung weist und damit besonders praktische Bedeutung hat.

---

[1]) vgl. Grünhut S. 100 f.; Schelcher, Rechtswkg. S. 294; ders., EntG. S. 250; Henle S. 104; Laforet S. 115; Süpfle S. 31; Fuchs S. 22, 23; Eger Bd. 1 S. 137; Seydel S. 51; Koffka S. 89; Luther S. 51; Layer S. 507; v. Rohland S. 65; Janzer S. 14.

Objektiver Wert ist der Wert, den der enteignete Gegenstand — nach allen seinen Eigenschaften, Beziehungen und Verhältnissen betrachtet — für jedermann hat und haben kann. Er entspricht dem Verkehrswert, d. h. dem Preise, den der Enteignete nach Ort und Zeit unter günstigen Verhältnissen beim freiwilligen Verkaufe des enteigneten Gegenstandes zu fordern und zu erlangen imstande wäre.

Daraus folgt, wie Schelcher S. 251 ausführt, daß bei Ermittlung dieses allgemeinen Wertes alle die Momente auszuscheiden haben, die die Sache lediglich für den gegenwärtigen Eigentümer oder nur für einen bestimmten Dritten wertvoller machen, daß aber anderseits alle die Faktoren in Betracht zu kommen haben, die bei einem freiwilligen Verkaufe, bei dem der Eigentümer zum Verkaufe zwar entschlossen, aber nicht gedrängt ist, für den Preis bestimmend sein würden. Neben dem eigentlichen Sachwert muß deshalb auch der sogen. Annehmlichkeitswert berücksichtigt werden, d. h. jener Wert, der „in Eigenschaften des enteigneten Gegenstands besteht, die dessen Besitz ohne Rücksicht auf Ertragsfähigkeit nicht bloß für den augenblicklichen Eigentümer, sondern auch in den Augen anderer wertvoller zu machen geeignet sind" (Schelcher S. 71). Indes kann er nur insoweit in Ansatz gebracht werden, als er allgemein geschätzt wird und beim freiwilligen Verkaufe des Grundstücks auf den Wert Einfluß hätte.[2]) Dagegen kann die besondere Vorliebe des Enteigneten, der sogen. Affektionswert, keine Berücksichtigung finden, da er nur in der Phantasie des Enteigneten begründet und in Geld nicht schätzbar ist, eine Entschädigung aber nur für Vermögensschäden gewährt wird.

b) Verhältnis des objektiven Wertes zum Ertragswerte.

Der objektive Wert des enteigneten Grundstücks, der — wie unter a hervorgehoben wurde — in den Preisen zum Ausdruck kommt, die nach Ort und Zeit für gleiche oder gleichartige Gegenstände bei freiwilligen Käufen gezahlt zu werden pflegen, ist scharf zu scheiden von dem Ertragswerte. Denn würde man den letzteren derart berechnen, daß man den Ertrag, den das enteignete Grundstück bei vernünftiger Wirtschaft zu gewähren vermag, ermittelt

---

[2]) Ähnlich verhält es sich mit Vorteilen, die lediglich tatsächlicher Natur sind. Für prekarische Vorteile, die der Unternehmer dergestalt gewährt hat, daß er sie jederzeit wieder entziehen kann, steht dem Enteigneten ein Entschädigungsanspruch nicht zu (RG. v. 21. 6. 1912 in EisenbE. Bd. 29 S. 311, in FischersZ. Bd. 41 S. 386).

und nach Abzug des Aufwandes kapitalisiert, so würde völlig außer acht gelassen, daß für den Ertrag nicht nur die Eigenschaften des enteigneten Grundstücks, sondern auch die persönlichen Fähigkeiten des Enteigneten ausschlaggebend sind, die ihm durch die Enteignung nicht entzogen werden und sich bei einem anderen Grundstück mit demselben Erfolge verwerten lassen. Daraus folgt aber weiter, daß der Ertrag, selbst wenn man ihn, insoweit als er das Ergebnis der auf das enteignete Grundstück verwendeten Tätigkeit darstellt, unberücksichtigt läßt, nur ein sehr ungenaues Bild vom Werte des enteigneten Grundstücks gibt,[1]) da er von vielen Zufälligkeiten, insbesondere auch von der Benutzungsart abhängig ist. Dazu kommt noch, daß gerade sehr hochwertige Grundstücke, wie z. B. Bauplätze, zeitweise überhaupt keine oder nur sehr geringe Erträge gewähren und deshalb die Berechnung der Entschädigung nach dem Ertragswerte zu völlig falschen Ergebnissen führen würde. Läßt sich jedoch nachweisen, inwieweit der Ertrag das Resultat der dinglichen Eigenschaften des Grundstücks darstellt, so daß er, insoweit als er auf die persönlichen Fähigkeiten des Enteigneten zurückzuführen ist, außer Betracht bleibt, und daß er in diesem Umfange von jedermann erzielt werden kann, so wird er eine hohe Bedeutung für die Feststellung des Verkehrs- und damit des objektiven Wertes gewinnen. Indessen läßt die Gefahr, daß entweder die gegenwärtigen Erträge des Grundstücks unter Umständen seinen eigentlichen Nutzungswert überschreiten oder hinter ihm zurückbleiben, den Ertragswert als Grundlage des objektiven Wertes wenig geeignet erscheinen.

Wird aber das enteignete Grundstück voll ausgenützt, entspricht also die Benutzungsart seiner Benutzungsfähigkeit (vgl. das Nähere unter c) und ist der Ertrag voraussichtlich in gleichem Umfange und nachhaltig von jeder normal veranlagten Persönlichkeit zu erzielen, dann kann allerdings der objektive Wert des enteigneten Grundstücks unmittelbar aus dem Ertrage festgestellt werden (vgl. RG. v. 8. 10. 1909 in EisenbE. Bd. 26 S. 387).

c) Die Benutzungsfähigkeit eines Grundstücks als Grundlage des objektiven Werts.

a) Aus den Erörterungen über das Verhältnis des objektiven Wertes zum Ertragswert ist bereits zu entnehmen, welche Faktoren für den Wert eines Gegenstandes bestimmend sind, und daß für seine Bemessung alles das nicht den Ausschlag geben

[1]) Diesen Gedanken bringt sehr gut zum Ausdruck RG. v. 17. 5. 1912 in EisenbE. Bd. 29 S. 207.

kann, was von Zufälligkeiten abhängt oder subjektive Momente enthält. Der Verkehrs- und damit der objektive Wert kann sich demnach nur auf das gründen, was ständig in einem Gegenstand von jedermann geschätzt wird, nämlich auf seine Eigenschaften, die die verschiedenen Möglichkeiten seiner Benutzung ergeben. Auf sie gründet sich der Nutzen, den ein Gegenstand dauernd zu gewähren vermag, und damit seine Verwendungsfähigkeit. Je vielseitiger seine Verwendbarkeit ist, desto höher wird auch die Wertschätzung sein, die er beim Publikum genießt. Daraus folgt aber auch, daß nicht die gegenwärtige Benutzungsart für den objektiven Wert eines Gegenstands entscheidend ist, sondern daß sie nur dann den Ausschlag gibt, wenn der Gegenstand so gut wie möglich, aber nach den Grundsätzen einer vernünftigen Wirtschaft ausgenützt wird.

Faßt man das Ergebnis dieser Ausführungen zusammen, so ergibt sich: der objektive Wert eines Grundstücks wird bestimmt durch die Vorteile, die es bei vernünftiger wirtschaftlicher Ausbeute jedermann dauernd oder für längere Zeit zu gewähren vermag. Nicht sein kapitalisierter Ertrag, sondern einzig und allein die Summe, die für ihn mit Rücksicht auf seine Benutzungsfähigkeit angelegt werden kann, bringt seinen Wert zum Ausdruck.

β) Als Wertfaktoren kommen bei Grundstücken namentlich Größe, Lage, Bodenbeschaffenheit, Kulturzustand, Bestandteile und Zubehör, Vorhandensein von Bodenschätzen, Eignung zur Bebauung mit Häusern oder zum Gewerbebetriebe und nicht zum mindesten auch Rechte, die mit dem Eigentum am Grundstück verbunden sind (z. B. Grunddienstbarkeiten), in Frage. Diese Eigenschaften bestimmen im Zusammenhang mit den für ihre Verwertbarkeit maßgebenden wirtschaftlichen Konjunkturen die Benutzungsfähigkeit des Grundstücks, die alle für eine rationelle Nutzung in Betracht kommenden Möglichkeiten umfaßt. Demnach sind für die Bewertung eines Grundstücks alle die Benutzungsarten zu berücksichtigen, die nicht nur physisch und rechtlich möglich, sondern auch vom wirtschaftlichen Standpunkt aus zweckmäßig erscheinen[1]) (z. B. Verwertbarkeit eines Grundstücks zum Gewerbebetrieb). Da die Benutzungsfähigkeit aber als Grundlage

[1]) Sehr treffend kommt dieser Gedanke in RG. v. 6. 7. 1909 in EisenbE. Bd. 26 S. 197 zum Ausdruck: „Die bloße Möglichkeit eines Gewerbebetriebes reicht nicht aus, um für die Enteignung einen werterhöhenden Faktor zu schaffen, vielmehr muß erkennbare Aussicht auf die Verwirklichung einer den Wert erhöhenden besonderen Benutzungsart vorhanden sein. Eine unsichere Möglichkeit liegt nicht vor, wenn die Vergrößerung des Wirtschaftsbetriebes eine nahe und so sicheren Gewinn und Nutzen versprechende war, daß es sich dabei nicht bloß um zukünftige, unsichere Möglichkeiten gehandelt hat.

des Verkehrs- und damit des objektiven Wertes nur nach einem objektiven Maßstab bewertet werden darf, so folgt zugleich, daß auch bloß der Nutzen der Wertbemessung zugrunde gelegt werden darf, den ein Grundstück jedermann zu bringen vermag.

γ) Benutzungsfähigkeit und Benutzungsart.

Daß die Benutzungsart in der Regel für die Bestimmung des objektiven Wertes eines Grundstücks ohne Bedeutung ist, ist oben hervorgehoben worden. Dennoch ist sie in drei Fällen von Wichtigkeit.

Erstens gibt sie dem Grundeigentümer, wenn er sich bei der Enteignung auf eine günstige Verwendungsmöglichkeit beruft, ein wichtiges Beweismittel in die Hand. „Denn daß der Gegenstand für diese oder jene Benutzungsart wirklich geeignet ist, findet in ihrer erfolgreichen tatsächlichen Ausübung eine ins Gewicht fallende Bestätigung (vgl. Eger Bd. 1 S. 157).

Zweitens stellt sie oftmals ein Moment dar, das die Benutzungsfähigkeit nach bestimmter Richtung hin zu beschränken geeignet ist.[2])

Drittens kommt ihr eine hohe Bedeutung für die Bemessung der Entschädigung in allen Fällen zu, in denen ein Grundstück nicht wirtschaftlichen Zwecken dient und daher vielfach nicht nur keinen Ertrag bringt, sondern nur Aufwand verursacht (z. B. öffentliche Schulen, Krankenhäuser) und daher keinen Verkehrswert hat. Dann kann die Entschädigung nur nach dem Betrage bemessen werden, der von dem Enteigneten für die Beschaffung eines Ersatzgrundstücks angelegt werden müßte. Das allein bringen die Bestimmungen des § 10 Abs. 1 preuß. EntG., Art. 12 württemb. EntG. und § 9 bad. EntG. zum Ausdruck.

Durch die Vorschrift, daß die bisherige Benutzungsart bei der Berechnung des außer dem Werte zu ersetzenden Schadens nur

---

[2]) Das kommt z. B. in dem Falle in Frage, wo ein bestimmter Landstreifen als Privatstraße benutzt wird und diese den Zugang zu den an ihr gelegenen Häusern bildet. Dann ist es nicht möglich, diese Straße einzuziehen, ohne den Häusern ihren Zugang zu nehmen. Da das Privatstraßenland keinen Wert für sich selbst gehabt hat, so ist, wenn eine Privatstraße zwecks Umwandlung in eine öffentliche Straße enteignet wird, für das Privatstraßenland als solches überhaupt keine Entschädigung zu zahlen. Die Bedeutung des als Privatstraße hergerichteten Grundstreifens erschöpft sich vielmehr darin, daß er den Zwecken der übrigen Grundstücksteile dient. Bei der Enteignung ist daher nur der Minderwert zu vergüten, den diese mit Häusern besetzten Grundstücksteile durch Umwandlung der Privatstraße in eine öffentliche Straße erleiden (vgl. RG. v. 10. 7. 1908 in FischersZ. Bd. 36 S. 309 und EisenbE. Bd. 25 S 280; s. ferner RG. v. 2. 2. 1909 in EisenbE. Bd. 25 S. 405 und RG. v. 9. 5. 1911 [Schätzung einer für den öffentlichen Verkehr enteigneten Privatstraße sowie eines Kirchplatzes als Teil eines Kirchengrundstücks, der dem Zugang zur Kirche dient] in EisenbE. Bd. 28 S. 119).

bis zu dem Betrage Berücksichtigung finden kann, der aufgewendet werden muß, damit der Eigentümer ein anderes Grundstück in derselben Weise und mit gleichem Nutzen gebrauchen kann, wollen das bad. und württemb. Enteignungsgesetz namentlich der Auffassung vorbeugen, daß bei Bemessung der Entschädigung der kapitalisierte Ertrag des auf dem enteigneten Grundstück betriebenen Geschäfts zugrunde gelegt werden dürfe, und da sie auch für persönlichen Schaden Ersatz gewähren, diesen Grundsatz einschränken.

Eine etwas andere Bedeutung hat die Bestimmung des § 10 Abs. 1 preuß. EntG., da dieses grundsätzlich nur den objektiven Wert des enteigneten Grundstücks ersetzt. Nach ihm kann deshalb die Benutzungsart nur insoweit berücksichtigt werden, als sie auf den objektiven Wert Einfluß hat. Es drängt sich daher die Frage auf, ob diese Vorschrift des § 10 Abs. 1 nicht eine Durchbrechung des in diesem Gesetze aufgestellten Grundsatzes bedeutet, wonach die Entschädigung in dem vollen Werte des enteigneten Gegenstands besteht. Sie ist indes zu verneinen. Denn aus der Entstehungsgeschichte des § 10 Abs. 1 geht, wie Eger Bd. 1 S. 328 ff. ausführt, hervor, daß der preußische Gesetzgeber in der Befürchtung vor übertriebenen Schätzungen bei Berücksichtigung der bisherigen Benutzungsart in § 10 Abs. 1 eine beschränkende Vorschrift hat geben wollen. Nicht aber hat er, wie Koffka S. 149 ff. annimmt, die bisherige Benutzungsart obligatorisch als Wertfaktor in das Gesetz eingeführt, sondern nur ausgesprochen, was theoretisch selbstverständlich ist, daß nämlich nur, wenn der Schätzer die bisherige Benutzungsart berücksichtigt, er den angegebenen Maximalbetrag nicht überschreiten darf. Die bisherige Benutzungsart kann daher nur dann einen Beweis und Maßstab für die Ertragsfähigkeit abgeben, wenn sie so rationell ist, daß sie genau der Nutzungsfähigkeit des Grundstücks entspricht, wenn sich also Benutzungsart und Benutzungsfähigkeit im wesentlichen decken[3]) (z. B. bei einem Torfgrundstück, das zu nichts anderem als zum Torfstich verwendbar ist und auch in dieser Weise bis zur Erschöpfung benutzt wird).

δ) Es ist nach den obigen Ausführungen also für den Wert eines Grundstücks die Benutzungsfähigkeit entscheidend, demnach die günstigste Benutzungsart zugrunde zu legen (so RG. v. 30. 5. 1905 in FischersZ. Bd. 31 S. 254; RG. v. 10. 2. 1911 in EisenbE. Bd. 28

---

[3]) vgl. hierzu die bei Eger Bd. 1 S. 330 ff. angeführten zahlreichen Entscheidungen des Reichsgerichts, die in diesem Sinne ergangen sind.

S. 97 [4]), dabei aber zu berücksichtigen, daß einerseits die Benutzungsfähigkeit in der Beschaffenheit des Grundstücks an sich begründet, andererseits aber auch nach den wirtschaftlichen Verhältnissen die Gewähr dafür geboten sein muß, daß der erhoffte Nutzen wirklich erlangt wird. Daraus folgt, daß die Benutzungsfähigkeit im allgemeinen eine gegenwärtige sein muß, und daß unsichere Aussichten, die eine bestimmte Art der Ausnutzung des Grundstücks erst als möglich erscheinen lassen, für seine Bewertung nicht in Betracht kommen können, daß vielmehr nur dann die höhere Benutzungsfähigkeit der Wertbemessung zugrunde gelegt werden kann, wenn sie auf einer Eigenschaft des Grundstücks beruht (z. B. zu gewärtigende Gewinne aus Mineralien, die zwar gemutet und gefunden, aber noch nicht gefördert sind), mit Sicherheit oder wenigstens objektiver Wahrscheinlichkeit gegeben und unabhängig von dem den Grund der Enteignung bildenden Unternehmen vorhanden gewesen ist. Das und nichts anderes besagt die aus dem württemb. Enteignungsgesetz (Art. 10 Abs. 2) ins bad. Enteignungsgesetz (§ 8 Abs. 3) wörtlich übernommene Bestimmung, daß die Möglichkeit einer künftigen vorteilhafteren Benützung oder Verwendung des Grundstücks nur so weit in Betracht kommt, als dadurch der Wert desselben bereits erhöht ist.

Die Vorschriften des § 8 Abs. 3 bad. EntG. und des Art. 10 Abs. 2 württemb. EntG. bringen etwas Selbstverständliches zum Ausdruck; denn rechtlich läßt sich die Berücksichtigung einer erst künftig gegebenen günstigeren Benutzungsmöglichkeit aus denselben Grundsätzen rechtfertigen, die allgemein zum Ersatze des entgangenen Gewinnes [5]) führen. „Die Aufhebung der Möglichkeit, die in einem Grundstücke noch ruhenden, zurzeit ungenutzten Eigenschaften und Kräfte später zu verwerten, ist immer Entziehung eines erst künftig aus dem Grundstücke zu erzielenden Gewinnes" (Schelcher, Rechtswkg. S. 319, EntG. S. 264). Diesen gegenwärtigen Wert — bei freiwilligen Verkäufen kommt er im jetzigen Kaufwert gleichbeschaffener Grundstücke zum Ausdruck — nicht zu ersetzen, wäre eine Ungerechtigkeit, die gegen den Entschädigungsgedanken verstoßen würde. Er ist daher auch nach preußischem Enteignungsrecht, soweit er auf dinglicher Grundlage beruht, zu ersetzen [6]) (vgl. Eger Bd. 1 S. 199).

---

[4]) „Nicht die gegenwärtige Benutzungsart entscheidet, sofern sie hinter der möglichen Ausnutzung des enteigneten Grundstücks zurückbleibt. Jedoch sind lediglich zukünftige, aber noch unsichere Aussichten auf eine vorteilhafte Benutzung nicht zu berücksichtigen."

[5]) vgl. für den Begriff des entgangenen Gewinns: § 252 BGB.

[6]) vgl. Erkenntnis des RG. v. 29. 1. 1907 in EisenbE. Bd. 24 S. 35: „Eine in Aussicht stehende günstige Entwicklung der den Wert des Grundeigentums be-

Da das sächs. Enteignungsgesetz [7]) im § 22 Abs. 2 den Ersatz des infolge der Enteignung entgehenden Gewinnes ausdrücklich vorschreibt, so ist er selbstverständlich nicht besonders zu ersetzen, soweit er bereits bei Feststellung der Entschädigung im objektiven Werte des enteigneten Gegenstandes berücksichtigt worden ist, also der Kategorie des § 22 Abs. 1a unterfällt.

ε) Eine besondere Bedeutung hat die höhere Benutzungsfähigkeit eines Grundstücks gegenüber der bisherigen Benutzungsart namentlich in dem Falle, wo ein Grundstück die Fähigkeit zur Bebauung mit Häusern oder zu einem Gewerbebetriebe besitzt.

Mit Recht wird die Eignung eines Grundstücks zur Bebauung mit Häusern als sehr nutzbringend angesehen, und man wird es deshalb begreifen können, daß häufig die Bauplatzeigenschaft behauptet wird, wo sie in Wirklichkeit nicht vorhanden ist.

Wenn es an der technischen und rechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Baues gebricht,[8]) kann selbstverständlich Bauplatzeigenschaft nicht in Frage kommen. Aber auch wenn diese Möglichkeit vorhanden ist, wird diese Eigenschaft nur dann vorliegen, wenn die Bebauung vom Standpunkte der Allgemeinheit aus wirtschaftlich gerechtfertigt erscheint, insbesondere nach den bestehenden örtlichen Konjunkturen ein Bedürfnis nach ihr vorhanden, die Bauausführung in die Nähe gerückt und daher eine entsprechend höhere Bewertung des Grundstücks eingetreten ist. In Verbindung damit steht die Unterscheidung [9]) zwischen Baustellenland, reifem oder effektivem Bauland und fakultativem, werdendem oder merkantilem Bauland. Während unter ersterem solche Grundstücke zu verstehen sind, die an einer für den Anbau fertiggestellten oder wenigstens in der Anlegung begriffenen Straße

---

einflussenden Verhältnisse ist insoweit, aber auch nur insoweit, bei Bemessung der Enteignungsentschädigung zu berücksichtigen, als dieselbe schon zur Zeit der Enteignung auf den Grundstückswert, insbesondere den Verkaufswert eingewirkt hat, da es immer nur auf den zur Zeit der Enteignung bereits vorhandenen Wert ankommen kann".

[7]) vgl. auch bayr. EntG. Art. V Ziff. 2 unter c: „Ersatz des unvermeidlichen Verlustes, welcher dem Eigentümer durch die Abtretung vorübergehend oder bleibend in seinem Erwerbe erwächst, jedoch darf die hierdurch sich ergebende Mehrung der Entschädigung 30% des Schätzungswertes nicht übersteigen".

[8]) Auch darf die Möglichkeit der Bebauung nicht lediglich von der Willkür eines Dritten abhängig sein. Vgl. aber RG. v. 5. 7. 1912 in EisenbE. Bd. 29 S. 315, wonach auch das Hinterland als Bauland bewertet werden kann, wenn erweislich dem Enteigneten der Erwerb des ihm nicht gehörigen, an der Straße liegenden Vorlandes gesichert ist. Ähnlich auch OLG. Dresden v. 7. 10. 1912 im SächsArchR. 8. Jahrg. S. 26 und in EisenbE. Bd. 29 S. 326.

[9]) vgl. hierzu OLG. Dresden v. 13. 6. 1903 in AnnOLGDresden Bd. 25 S. 343.

liegen und sofort oder in sehr naher Zeit bebaut werden können, handelt es sich bei letzterem um Gelände, das gegenwärtig noch nicht zur Bebauung reif ist, aber in Gegenden liegt, auf die, mag für sie ein Bebauungsplan vorliegen oder nicht, die Bebauung sich in absehbarer Zeit erstrecken wird und auf das diese voraussehbare Entwicklung schon jetzt im Verkehr preiserhöhend wirkt.

Für die Bewertung eines Grundstücks als Bauland genügt demnach die Aufnahme in den Bebauungsplan noch nicht, vielmehr kommt es darauf an, wieweit die örtliche Entwicklung dem Plane gefolgt ist und ob nach ihr anzunehmen ist, daß das Grundstück in absehbarer Zeit vor der Bebauung steht (RG. vom 12. 8. 1902 in EisenbE. Bd. 19 S. 223). Immerhin bildet die Tatsache, daß ein behördlich genehmigter Bebauungsplan aufgestellt ist, ein nicht zu unterschätzendes *Beweismoment* für die Baulandeigenschaft, da solche Pläne im allgemeinen zu einer Zeit und in dem Umfange aufgestellt zu werden pflegen, in dem sie einem voraussichtlichen Bedürfnis genügen. *Baustellenland* bietet, da Vergleichskäufe nicht selten sein werden, für die Wertbemessung wenig Schwierigkeiten. Im Verkehrswert gleichgearteter Grundstücke kommt ihr Wert zum Ausdruck. Schwieriger ist dagegen die Wertfeststellung für das fakultative Bauland, das meist wegen der Unsicherheit über die Gestaltung der Verhältnisse starken Wertschwankungen unterliegen wird und für dessen Bewertung[10]) daher Vergleichskäufe nicht immer maßgebend sein können.

Außer der Fähigkeit zur Bebauung kommt bei Grundstücken sehr häufig auch die *Fähigkeit zum Gewerbebetriebe* als wertsteigernder Faktor für die Bemessung des objektiven Wertes in Frage, und zwar dann, wenn der Gewerbebetrieb mit der Beschaffenheit und Nutzungsfähigkeit des Grundstücks nicht bloß zufällig und äußerlich verbunden ist, sondern mit ihr in einem *substantiellen und ursächlichen* Zusammenhang steht.

---

[10]) vgl. hierzu RG. v. 17. 2. 1911 in EisenbE. Bd. 28 S. 205: „Der Ausgangspunkt des Berufungsrichters, daß die Erwartung einer zukünftigen Verwendbarkeit des enteigneten Grundstücks als Bauland die Zubilligung einer über den der derzeitigen Benutzungsart entsprechenden Wert hinausgehenden Entschädigung dann rechtfertigt, wenn die Aussicht auf eine derartige Entwicklung bereits in der allgemeinen Verkehrsauffassung preissteigernd gewirkt hat, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Solange die Grundstücke einer bestimmten Feldlage tatsächlich im *Grundstücksverkehre* noch nicht über diesen hinaus bewertet werden, stellt dieser den vollen objektiven Wert dar, der nach dem Gesetze dem Eigentümer zu ersetzen ist; ein Spekulationswert ist solange noch gar nicht vorhanden. Der Umstand, daß die Eigentümer in Erwartung einer Wertsteigerung die Grundstücke behalten, ist für sich allein nicht geeignet, die Annahme eines den Ertragswert übersteigenden merkantilen Wertes zu rechtfertigen"; s. ferner RG. v. 30. 5. 1911 in EisenbE. Bd. 28 S. 234; RG. v. 15. 4. 1910 in EisenbE. Bd. 27 S. 78; RG. v. 17. 2. 1910 in EisenbE. Bd. 27 S. 392; RG. v. 5. 3. 1909 in EisenbE. Bd. 26 S. 46 usw.

Wann ein Grundstück für einen Gewerbebetrieb besonders geeignet ist und dadurch gegenüber anderen einen höheren Wert in sich schließt, läßt sich allgemein nicht feststellen, ist vielmehr Tatfrage, da es ganz auf die Art des Gewerbebetriebes ankommt. Nur müssen es immer Eigenschaften des Grundstücks sein, die seinen Wert erhöhen, so daß der Ertrag des Unternehmens, der an und für sich einen Anhalt für das Vorhandensein jener Fähigkeit gewähren kann, allein in dem Umfange als Beweismoment in Frage kommen darf, als er eine dingliche Grundlage hat. Denn der Reinertrag eines solchen Gewerbes gründet sich außer auf die Grundrente auch auf die persönliche Tätigkeit, Intelligenz und Geschicklichkeit sowie das in dem Gewerbe angelegte Kapital des Unternehmers. Da aber der auf die persönlichen Fähigkeiten zurückzuführende Teil des Reingewinns des Unternehmers nie mit Sicherheit zu ermitteln ist und außerdem wirtschaftliche Konjunkturen auf den Ertrag Einfluß ausüben, so ist es auch nicht annähernd möglich, den Wert des Grundstücks ziffernmäßig festzustellen. Es bleibt daher nur die Möglichkeit übrig, am Verkehrswert gleichbeschaffener Grundstücke, auf denen also der gleiche Gewerbebetrieb mit demselben Erfolge betrieben werden kann, den Wert der dinglichen Eigenschaften des Grundstücks und damit seinen objektiven Wert festzustellen. Besteht indes die Möglichkeit der Anschaffung eines Ersatzes für das enteignete Grundstück nicht, so kann es ausnahmsweise geboten sein, zunächst den Wert des kapitalisierten Ertrages des Gewerbebetriebes zugrunde zu legen, von ihm den Teil abzuziehen, der voraussichtlich auf die persönlichen Fähigkeiten des Enteigneten entfällt, und das übrige als Wert des Grundstücks zu betrachten.

Wie Eger Bd. 1 S. 187 ff. ausführt, ist es nach dem preuß. Enteignungsgesetz — da dieses nur den vollen objektiven Wert des enteigneten Grundstücks vergütet — unzulässig, den Verlust der Kundschaft oder andere gewerbliche Nachteile, die durch die Entziehung des bisher benutzten Grundstücks entstehen, rechnungsmäßig besonders zu veranschlagen. Indes treten ihm hierin Löbell S. 68, 69, Koffka S. 155, Seydel S. 51 und das Reichsgericht[11]) entgegen, die — wohl aus Billigkeitserwä-

[11]) vgl. hierzu insbes. RG. v. 23. 5. 1911 in EisenbE. Bd. 28 S. 312: „Dem Enteigneten ist der individuelle oder subjektive Wert, d. h. derjenige Wert, den das enteignete Grundstück für ihn als Besitzer hat, zu erstatten. Der aus der bisherigen Benutzungsart des enteigneten Grundstücks abgeleitete höhere subjektive Wert ist, wenn ein Ersatzgrundstück vorhanden ist, dem objektiven Wert eines solchen Grundstücks entsprechend festzusetzen". Der individuelle Wert darf dann nur bis zu demjenigen Höchstbetrage berücksichtigt werden, welcher durch die Kosten eines Ersatzgrundstücks dargestellt wird" (§ 10 Abs. 1 EntG.) . . .; vgl. auch RG. v. 12. 3. 1909 in EisenbE. Bd. 26 S. 51.

gungen — denselben Standpunkt einnehmen wie das bad. EntG. § 9 und das württemb. EntG. Art. 12, wonach der persönliche Vermögensschaden bis zu dem Betrage Berücksichtigung finden kann, der aufgewendet werden muß, damit der Eigentümer ein anderes Grundstück in derselben Weise und mit gleichem Nutzen gebrauchen kann. Dasselbe, was im bad. EntG. § 9 und im württemb. EntG. Art. 12 ausdrücklich vorgeschrieben ist, gilt auch nach bayr. und sächs. Enteignungsgesetz, da diese den individuellen Wert ersetzen.

d) Bestandteile und Zubehörungen.

α) Die Entschädigung des Enteigneten umfaßt außer dem Werte des enteigneten Grundstücks nach dem sächs. Enteignungsgesetz (§§ 22 Abs. 1a, 7 Abs. 2 u. 26) den der mitenteigneten Bestandteile und Zubehörungen,[1]) nach preuß. (§ 8), bad. (§ 7) und württemb. Enteignungsgesetz (Art. 9) den der mitenteigneten Zubehörungen und Früchte und nach bayr. Enteignungsgesetz schließlich (Art. V Ziff. 2d) den Ersatz für die Früchte, deren Ernte durch die Zwangsabtretung gehindert wird.

β) Die Bestandteile zerfallen nach § 93 BGB. in wesentliche und unwesentliche. Erstere können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein, sind vielmehr integrierende Teile des Grundstücks, die mit ihm sachlich und rechtlich eine Einheit bilden, und werden deshalb mit ihm enteignet und abgeschätzt (so die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen; vgl. Eger Bd. 1 S. 279).

Dagegen sind für die Enteignung unwesentlicher Bestandteile eines Grundstücks (z. B. Nebengrundstücke) die Grundsätze der Teilenteignung — vgl. unten B b — maßgebend. (So auch Eger Bd. 1 S. 152.) Zu ihnen zählen namentlich auch Rechte, die mit dem Eigentum am Grundstücke verbunden sind (vgl. § 96 BGB.). Soweit ihr Wert nicht im Werte des enteigneten Grundstücks zum Ausdruck kommt, sind sie daher besonders zu entschädigen.

γ) Zubehörstücke teilen, da sie nicht Bestandteile des Grundstücks sind, nicht ohne weiteres seine rechtlichen Schicksale (s. §§ 97, 98 BGB.). Indes können bei ihrer Enteignung — da diese nicht als Zwangskauf anzusehen ist — die Grundsätze der §§ 314, 926 BGB. nicht in Frage kommen. Denn diese beruhen auf der mutmaßlichen Willensmeinung der Parteien und gelten nur für den rechtsgeschäftlichen Verkehr. Bei der Enteignung aber wird das

[1]) Für den Begriff der Bestandteile, Zubehörungen und Früchte sind hierbei die allgemeinen Vorschriften des BGB. (§§ 93 ff.) maßgebend.

Eigentum durch Akt der Staatsgewalt und meist auch gegen den Willen des Enteigneten begründet. Es gehen deshalb bei ihr nur diejenigen Zubehörstücke auf den Unternehmer über, die mitenteignet worden sind bezw. zu deren Übernahme der Unternehmer im Entschädigungsfeststellungsverfahren angehalten worden ist, weil der Eigentümer sie nicht mehr wirtschaftlich nutzen kann. (So insbes. Koffka S. 97, 98; Seydel S. 59; and. Ansch. Eger Bd. 1 S. 153; Luther S. 68; Fuchs S. 25; Süpfle S. 34.)

δ) Aus dem Wesen der Sache ergibt sich, daß da, wo die Enteignungsgesetze keine Bestimmung treffen (wie in Baden, Württemberg, Preußen), inwieweit Früchte (§ 99 BGB.) eines Grundstücks mitzuenteignen oder zurückzubehalten sind, die Früchte nicht notwendig, vielmehr nur dann mitenteignet werden müssen, wenn es zur Ausführung des Unternehmens erforderlich ist. In Betracht kommen im Enteignungsverfahren allein die natürlichen Früchte (§ 99 Abs. 1, 2 BGB.), nicht die bürgerlichen (§ 99 Abs. 3 BGB.).

Soweit nicht besondere enteignungsrechtliche Vorschriften vorhanden sind (vgl. sächs. EntG. § 26), dürfte demnach gelten:

Die natürlichen Früchte sind, sofern sie im Zeitpunkt der Wirksamkeit[2]) der Enteignung noch unreif sind und deshalb nicht abgesondert werden können, als Bestandteile mitzuenteignen und mitzuentschädigen, dagegen, wenn sie in diesem Zeitpunkte reif sind, dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten zu belassen und nicht zu vergüten.[3]) Jedoch dürfen sie bei der Bemessung des Grundstückswertes nur in dem Umfange berücksichtigt werden, als sie den Verkehrswert erhöhen würden.

Wird die Entschädigung nach einer höheren Benutzungsart des Grundstücks berechnet, die eine Beseitigung der Früchte notwendig machte (z. B. wenn ein Gartengrundstück als Baustelle abgeschätzt wird), so können diese nur mit dem Werte berücksichtigt werden, den sie nach der Trennung repräsentieren.

ε) Das sächs. Enteignungsgesetz hat die Frage, inwieweit Bestandteile und Zubehörungen mitzuenteignen sind, in ziemlich zweifelsfreier und zweckentsprechender Weise gelöst.

---

[2]) Logisch kann nur dieser Zeitpunkt in Betracht kommen, da sonst der Fruchtgenuß mit dem für die Feststellung der Entschädigung maßgebenden Zeitpunkt abgeschlossen wäre, die an seine Stelle tretende Nutzung der Entschädigungssumme aber erst später einsetzen würde.

[3]) Ist also im Zeitpunkt der Wirksamkeit der Enteignung die Saat erfolgt, aber noch nicht aufgegangen, so sind Früchte nicht vorhanden. Demnach kann allein der Wert der Bestellung entschädigt verlangt werden, die künftige Ernte höchstens insoweit, als sich unter Berücksichtigung der Tatsache, daß der Enteignete von dem entscheidenden Zeitpunkte ab die Entschädigungssumme nutzt oder ihm die Hinterlegungszinsen zufallen, ein entgangener Gewinn ergibt.

Nach § 7 Abs. 2 Satz 1 unterliegen Bestandteile und Zubehörungen eines Grundstücks im Sinne der §§ 93, 94, 96, 97, 98 BGB. der Enteignung nur insoweit, als nicht ihre Ausscheidung vom Unternehmer oder vom Eigentümer bezw. Nutzungsberechtigten gemäß § 26 verlangt[4]) wird.

Einerseits kann der Enteignete sämtliche Bestandteile und Zubehörungen des enteigneten Grundstücks zurückbehalten, soweit sie für das Unternehmen und dessen Nebenanlagen entbehrlich sind und sich auch sonst kein berechtigtes Interesse des Unternehmers an ihrer Mitenteignung erweisen läßt (s. § 26 Abs. 1 Satz 1). Andererseits ist der Unternehmer berechtigt, Früchte,[5]) die der Reife nahe sind, von der Enteignung auszuschließen, wenn sie vom Entschädigungsberechtigten ohne erheblichen Verlust abgebracht und sofort verwertet werden können (s. § 26 Abs. 2 Satz 1). In beiden Fällen hat der andere Teil das Recht des Widerspruchs.[6]) Macht er es geltend, so entscheidet nach Gehör der Beteiligten die Enteignungsbehörde, die auch eine angemessene Frist bestimmt, binnen welcher die Sachen vom Ausscheidungsberechtigten zu entfernen sind. Schafft der Entschädigungsberechtigte die von ihm zurückbehaltenen oder vom Unternehmer von der Enteignung ausgeschlossenen Sachen nicht binnen der gestellten Frist fort, so hat der Unternehmer ein Selbsthilferecht. Er kann sie dann entweder selbst entfernen oder auf dem Restgrundstücke des Berechtigten niederlegen oder sie gemäß §§ 383, 384 BGB. für Rechnung des Entschädigungsberechtigten versteigern lassen (s. § 26 Abs. 4).

Sind Sachen vom Unternehmer gemäß § 26 Abs. 2 von der Enteignung ausgeschlossen oder nach § 26 Abs. 1 vom Entschädigungsberechtigten zurückbehalten worden, so ist die Entschädigung für das enteignete Grundstück so festzustellen, als wenn die ausgeschiedenen Sachen nicht vorhanden wären. Der Unternehmer hat jedoch die Wertminderung zu ersetzen, welche die ausgeschiedenen Sachen infolge der Trennung erleiden, sowie die Kosten der Entfernung vom enteigneten Grundstück zu tragen,

---

[4]) vgl. § 7 Abs. 2 Satz 2: „Wenn auf Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstücke verbunden sind, bei teilweiser Enteignung des Grundstücks die Enteignung nicht ausdrücklich erstreckt wird, so bleiben sie ihrem ganzen Umfange nach mit dem nicht enteigneten Grundstücksteile verbunden".

[5]) vgl. hierzu die Bestimmung des § 27 Abs. 3 in Verb. mit § 27 Abs. 4 (Untersagung der Feldbestellung und sonstigen Bewirtschaftung. Aber: Entschädigungspflicht dafür).

[6]) Gebäude, Brücken und andere Bauwerke kann jedoch der Entschädigungsberechtigte, falls der Unternehmer Widerspruch erhebt, auch dann nicht zurückbehalten, wenn nach § 26 Abs. 1 Bestandteile und Zubehörungen vom Entschädigungsberechtigten ausgeschieden werden könnten (s. § 26 Abs. 5).

soweit sie nicht auch ohne die Enteignung entstanden wären (s. § 26 Abs. 3). Dagegen ist eine Entschädigung für Bestandteile und Zubehörungen insoweit nicht zu leisten, als der Unternehmer solche zu Ersatzanlagen — die er nach der Vorschrift der §§ 16 und 17 auszuführen verpflichtet oder nach der des § 25 auszuführen berechtigt ist — zweckentsprechend wieder verwendet und in das Eigentum des an sich Entschädigungsberechtigten wieder überträgt (s. § 26 Abs. 6).

Das unter die Berggesetzgebung fallende Unterirdische ist nur insoweit zu entschädigen, als es nach § 7 Abs. 3 mitzuenteignen ist oder der Bergwerksbetrieb infolge der Verwendung des Grundstücks für das Unternehmen zum Nachteile des Berechtigten beschränkt oder erschwert wird (vgl. § 26 Abs. 7).

e) Nichtberücksichtigung der Wertveränderungen, die erst durch das öffentliche Unternehmen hervorgerufen worden sind.

a) Die Anschauung, daß es unbillig wäre, dem Enteigneten Werterhöhungen zu vergüten, die das enteignete Grundstück ganz ohne sein Zutun allein durch das neue Unternehmen und die Tätigkeit des Unternehmers erfährt, hat den Anlaß dazu gegeben, daß heute der Grundsatz: Bei Bemessung der Entschädigung haben alle die Werterhöhungen oder Wertverminderungen des enteigneten Grundstücks außer Ansatz zu bleiben, die erst durch das Unternehmen herbeigeführt worden sind, zu dessen Durchführung die Enteignung erfolgt, fast allgemein anerkannt ist.

Seine rechtliche Begründung hat dieses Prinzip noch durch die Lehre vom Schadensersatz erhalten, die auch für das Gebiet des Enteignungsrechts gilt. Nach ihr ist regelmäßig der Zustand wiederherzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatze verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre (§ 249 Satz 1 BGB.). Da indes im Enteignungsrecht Naturalentschädigung ausgeschlossen ist, so bedeutet dieser Grundsatz hier, daß das Vermögen des Enteigneten durch die Entschädigung auf den Stand gebracht werden müsse, den es erlangt hätte, wenn die Enteignung — also der zum Ersatze verpflichtende Umstand — nicht eingetreten wäre. Daraus ergibt sich aber folgerichtig, daß bei der Entschädigungsbemessung nicht nur die Enteignung, sondern auch das erst durch sie ermöglichte Unternehmen mit allen seinen Folgen außer acht zu lassen ist.

Diesem Gedanken haben deshalb die Enteignungsgesetze meist durch die Bestimmung Rechnung getragen, daß Werterhöhungen oder Wertverminderungen, die der enteignete Gegenstand durch

das Unternehmen erfährt, bei der Abschätzung nicht in Betracht zu kommen haben.[1]) Das gilt nach der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts auch für das preuß. Enteignungsgesetz, obwohl dieses im § 10 Abs. 2 nur die Werterhöhungen erwähnt (vgl. auch die Vorschrift des Art. IX bayr. EntG.; v. Henle S. 103).

β) Dagegen herrscht in der Literatur darüber Streit, was unter infolge des Unternehmens eingetretenen Wertänderungen zu verstehen ist. Während die einen der Meinung sind, daß in diesen Werterhöhungen oder Wertverminderungen alle diejenigen Wertverschiebungen zu erblicken sind, die schon die Aussicht auf das Unternehmen tatsächlich mit sich zu bringen pflegt, verstehen die anderen darunter nur diejenigen Wertveränderungen, die nach der Ausführung des Unternehmens und durch sie herbeigeführt werden.

Es ist eine bekannte Tatsache, daß häufig schon das Bekanntwerden eines neuen Verkehrsunternehmens und die mehr oder weniger sichere Aussicht auf dessen Verwirklichung Preisänderungen für die im Umkreise desselben liegenden Grundstücke bewirkt. Da indes eine Sicherheit dafür, daß das Unternehmen auch wirklich ausgeführt wird, nicht besteht, so fallen diese Spekulationswerte gewöhnlich in sich zusammen, wenn das Projekt nicht verwirklicht wird. Sie werden vielmehr erst in dem Augenblicke wirkliche Werte, in dem die Ausführung des Unternehmens durch die Enteignung gesichert ist. Mit der Ausführung des Unternehmens werden also die bisherigen Spekulationswerte erst gerechtfertigt, da, wenn sie nicht stattfindet, die Spekulation sich als falsch erweist und die durch sie geschaffenen Werte bedeutungslos werden. Es erscheint daher unbillig, dem Unternehmer, der durch die infolge der Enteignung ermöglichte Ausführung des Unternehmens diesen Spekulationswerten die wahre Grundlage verschafft, das vergüten zu lassen, was zwar nicht seiner Entstehung nach, wohl aber seinem Bestande nach auf seine Tätigkeit zurückzuführen ist.

Aus den vorstehenden Ausführungen folgt demnach, daß unter Wertveränderung infolge des Unternehmens nicht diejenige Werterhöhung oder Wertverminderung gemeint sein kann, die sich nach und aus der Fertigstellung der neuen Anlage ergibt — denn dann wäre die ganze Bestimmung überflüssig —, daß vielmehr der Ausdruck „infolge" nur einen ursächlichen Zusammenhang zwischen der Herstellung und Benutzung der

---

[1]) Diese Anschauung vertreten namentlich: Eger Bd. 1 S. 352; Seydel S. 86; Koffka S. 160; Luther S. 100; Schelcher, Rechtswkg. S. 276—280, EntG. S. 301; Fuchs S. 29; Süpfle S. 36; Janzer S. 21; v. Rohland S. 59, 60.

neuen Anlage und der Wertverschiebung erfordert. Es kann sich demgemäß die Bestimmung, daß Werterhöhungen oder Wertverminderungen, die das enteignete Grundstück erst „infolge" des Unternehmens erfährt, bei der Entschädigungsbemessung nicht in Anschlag zu bringen sind, nur auf solche Wertveränderungen beziehen, die schon in dem für die Feststellung der Entschädigung maßgebenden Zeitpunkte — und zwar im Hinblick auf das in Aussicht stehende Unternehmen — vorhanden waren. Es ist deshalb bei der Bemessung der Entschädigung, soweit der Einfluß des Unternehmens auf die Wertgestaltung in Frage kommt, auf die Zeit zurückzugreifen, wo eine Wertbewegung infolge des Unternehmens eingesetzt hat.[2])

γ) Sieht man sich die einzelnen Enteignungsgesetze an, so ergibt sich, daß das preuß. (Art. 10 Abs. 2), bayr. (Art. IX) und württemb. Enteignungsgesetz (Art. 10 Abs. 1 Satz 2) sich der im vorstehenden vertretenen Anschauung angeschlossen haben, wonach Wertverschiebungen, die erst infolge des Unternehmens eintreten, bei der Bemessung des Wertes des enteigneten Grundstücks nicht in Anschlag zu bringen sind.

Die Vorschrift des württemb. EntG. Art. 10 Abs. 1 Satz 2 ist fast wörtlich ins bad. EntG. § 8 Abs. 2 übergegangen, in dem sie aber insofern eine wichtige Änderung aufweist, als die Worte „infolge des Unternehmens" durch „durch die Ausführung des Unternehmens" ersetzt sind. Der Bestimmung des bad. EntG. § 8 Abs. 2 ähnelt die des sächs. EntG. § 23 Abs. 2 Satz 1: „Werterhöhungen oder Wertverminderungen, die der enteignete Gegenstand erst infolge der Ausführung des Unternehmens erfährt, sind bei der Entschädigung nicht zu berücksichtigen".

Wie der bad. Regierungsentwurf (s. bei Fuchs S. 28) besagte auch der sächs. Regierungsentwurf: „Werterhö-

---

[2]) Sehr treffend Eger Bd. 1 S. 356: Unter Werterhöhung infolge der neuen Anlage muß jede Erhebung desjenigen Preisniveaus verstanden werden, welches die Grundstücke jener Gegend bezw. das von der Enteignung betroffene zu der Zeit hatten, als die neue Anlage noch nicht in Aussicht stand, noch nicht projektiert war, also nicht infolge der fertiggestellten Anlage, sondern der Anlage überhaupt von ihrem Bekanntwerden und ihrer Projektierung und Entstehung bis zur Vollendung; ebenso Löbell S. 69 Anm. 6; Seydel S. 86; Koffka S. 160; Layer S. 538, 539; anderer Anschauung Grünhut S. 106. Auf dem Egerschen Standpunkte steht auch das Reichsgericht, so namentlich RG. v. 11. 11. 1909 in EisenbE. Bd. 26 S. 322; RG. v. 13. 12. 1912 in EisenbE. Bd. 29 S. 428; vgl. auch RG. v. 30. 5. 1913 in EisenbE. Bd. 30 S. 220 sowie OLG. Kiel v. 10. 10. 1911 in EisenbE. Bd. 29 S. 158.

hungen oder Wertverminderungen, die der enteignete Gegenstand erst infolge des Unternehmens erfahren hat oder voraussichtlich erfahren haben würde, sind bei der Entschädigung nicht zu berücksichtigen" (s. bei Schelcher S. 300, 301), und ließ damit jede Wertveränderung, die der enteignete Gegenstand infolge des Unternehmens erfährt, außer Ansatz. Die Zwischendeputation der 2. Kammer billigte zwar den Grundgedanken des Entwurfs, hielt ihn aber in seiner Anwendung auf die durch das Unternehmen als solches herbeigeführten allgemeinen Wertveränderungen für zu weitgehend. Wie im bad. Enteignungsgesetz (§ 8 Abs. 2) wollte sie diejenigen Wertverschiebungen, die ein in Aussicht stehendes Unternehmen für alle in seinem Umkreise gelegenen Grundstücke mit sich bringt (sogen. allgemeine Wertveränderungen), berücksichtigt wissen, dagegen diejenigen bei der Wertbemessung außer Anschlag lassen, die erst infolge der durch die Enteignung gesicherten Ausführung des Unternehmens und deshalb regelmäßig erst nach der Enteignungserklärung eintreten (sogen. besondere Wertveränderungen s. bei Schelcher S. 302, Dep.-Ber. II S. 16). „Die Regierung mußte zugeben, daß die Auffassung der Deputation dem Kausalitätsprinzipe mehr gerecht[3]) wurde als die Bestimmung des Entwurfes, und stimmte demgemäß der jetzt in das Gesetz aufgenommenen veränderten Fassung zu."

Das sächs. Enteignungsgesetz bestimmt demnach, daß Wertverschiebungen, soweit sie infolge des Unternehmens bis zu dem im § 23 Abs. 1 bestimmten Zeitpunkte (im ordentlichen Verfahren also bis zum Feststellungstermin) an den enteigneten Grundstücken allgemein eingetreten sind, bei der Wertbemessung mit zu berücksichtigen, dagegen dann außer Ansatz zu lassen sind, wenn sie erst infolge der wirklichen Ausführung der Anlage zu erwarten stehen.[4])

Daß die Vorschrift des § 23 Abs. 2 Satz 1 sächs. EntG. eine bessere Lösung der Frage darstellt als diejenige des § 10 Abs. 1 Satz 2 württemb. EntG. wird man nach den oben gemachten Ausführungen mit Recht bezweifeln können; praktisch mag sie sein.

---

[3]) vgl. Layer S. 530, 533, 534; Schelcher, Rechtswkg. S. 252—257, EntG. S. 236 ff.; anderer Anschauung wohl mit Recht Eger Bd. 1 S. 351, 352.

[4]) Es kann daher für ein zur Herstellung einer Straße enteignetes Grundstück, das von der Verkehrsanschauung vor der wirklichen Straßenherstellung — also in dem nach § 23 Abs. 1 maßgebenden Zeitpunkt — nicht als Bauplatz, vielmehr nur als Baugelände betrachtet wurde, nicht Entschädigung als Bauplatz verlangt werden. Vgl. hierzu weiter: OLG. Dresden v. 7. 10. 1912 im SächsArchR. 8. Jahrg. S. 26.

§ 23 Abs. 2 Satz 1 kommt ebenso wie die Bestimmungen des § 8 Abs. 2 bad. EntG., des § 10 Abs. 2 preuß. EntG., des § 10 Abs. 1 Satz 2 württemb. EntG. und des Art. IX bayr. EntG. nur für die Wertveränderungen infolge des genau bezeichneten und in seinem Umfange festgelegten Unternehmens, zu dessen Durchführung die Enteignung erfolgte, in Frage. Er kann daher da nicht zur Anwendung gebracht werden, wo für ein von diesem verschiedenes Unternehmen enteignet wird, und dasselbe muß gelten, wenn die neue Anlage nichts anderes als eine Erweiterung der alten bezweckt und sich mit ihr zu einer Einheit vereinigt (s. § 23 Abs. 2 Satz 2 sächs. EntG.; vgl. insbes. auch RG. v. 9. 11. 1906 in FischersZ. Bd. 34 S. 350 und RG. v. 29. 3. 1912 in EisenbE. Bd. 29 S. 101).

B. Die Entschädigung des Grundeigentümers umfaßt ferner den über den objektiven Wert des enteigneten Grundstücks hinausgehenden Vermögensschaden, der ihm durch die Enteignung verursacht wird.

Soll der Enteignete für die ihm durch die Enteignung verursachten Vermögensnachteile vollständigen Ersatz erhalten, so muß ihm — wie oben ausgeführt wurde — in der Regel nicht der objektive, sondern der subjektive, individuelle Wert des enteigneten Grundstücks vergütet werden.

Daher bestimmen insbesondere das sächsische (§ 22 Abs. 1 b), das badische (§ 7), das württembergische (Art. 9) und das bayrische Enteignungsgesetz (Art. V Ziff. 2), daß dem Enteigneten außer dem objektiven Sachwert auch der etwaige weitere Vermögensschaden gewährt werden müsse, der ihm infolge der Enteignung in seinem Vermögen erwächst. Allein das preuß. Enteignungsgesetz steht — strenggenommen — auf einem anderen Standpunkte, da es von dem Gedanken ausgeht, daß bei Enteignung *ganzer* Grundstücke der objektive Sachwert im allgemeinen das volle Äquivalent für die Eigentumsentziehung darstellt. Weil indes bei *Teil-enteignungen* der objektive Wert des abgetrennten Teiles — für sich betrachtet — sehr oft an den Vermögensschaden, den der Eigentümer durch die teilweise Enteignung erleidet, nicht hinanreicht, so berücksichtigt auch es ausnahmsweise bei ihnen ein subjektives Moment, nämlich die bisherige Verbindung des enteigneten Teiles mit dem Restgrundstücke (vgl. *Eger* Bd. 1 S. 121).

Im folgenden sollen zunächst die Grundsätze erörtert werden, die bei Enteignung ganzer Grundstücke, sodann diejenigen, die bei Enteignung von Grundstücksteilen für die Bemessung des sogen. sonstigen Vermögensschadens maßgebend sind.

a) Der den objektiven Sachwert übersteigende Vermögensschaden bei Enteignung ganzer Grundstücke.

Bei der Enteignung ganzer Grundstücke wird der objektive Wert derselben meistens den Ersatz aller sonstigen Vermögensnachteile in sich schließen, indes können auch bei ihr oftmals persönliche Schäden in Frage kommen, die im Verkehrswert nicht zum Ausdruck gelangen.

Wo die Gesetze den individuellen Wert vergüten — nach der Anschauung des Reichsgerichts gilt das auch fürs preuß. Enteignungsgesetz [1] — sind sie deshalb besonders zu entschädigen. Als solche Nachteile sind insbesondere zu nennen Schaden in der Erwerbstätigkeit wie Schaden infolge Änderung des Geschäftslokals, Kosten der Übersiedlung, der Übertragung von Waren und Gerätschaften aus den Magazinen, die mit dem Transporte trotz aller Vorsicht verbundene Verschlechterung der Waren usw., ferner die Schmälerung der Kundschaft, soweit dieselbe weniger durch die Person des Geschäftsinhabers als durch die vorteilhafte Lage des Grundstücks bedingt und gesichert war, wobei indes darauf Rücksicht genommen werden muß, ob nicht die günstige Lage des Grundstücks bereits im Verkehrswert veranschlagt wurde (vgl. Grünhut S. 103 f.). In neuerer Zeit kommen namentlich noch Stempel-, Übertragungskosten, Provisionen und Umsatzsteuern in Frage.[2]

b) Der den objektiven Sachwert übersteigende Vermögensschaden bei teilweiser Enteignung eines Grundstücks.

a) „Ein besonders wichtiges Element der Interessleistung bildet der Ersatz der Nachteile bezw. der Entwertung" — führt Layer S. 514 treffend aus —, „die durch die teilweise Enteignung eines Grundstücks der zurückbleibende Teil erfährt." Denn es ist eine bekannte Tatsache, daß in dem Falle, wo ein Teil des Grundbesitzes desselben Eigentümers in Anspruch genommen wird, dem Enteigneten sehr oft ein größerer Verlust erwächst, als sich aus dem Verlust des enteigneten Grundstücks-

[1] Ebenso Seydel S. 46 ff.; Koffka S. 68; Löbell S. 48, insbes. RG. v. 8./15. 2. 1907 in EisenbE. Bd. 24 S. 39; andrer Anschauung Eger Bd. 1 S. 200 ff.; Layer S. 517 Anm. 1 nur fürs preuß. EntG.

[2] Die Wertzuwachssteuer hat indes der Enteignete zu tragen. Vgl. dafür die ausführliche Begründung in RG. v. 5. 11. 1912 in RGZ. Bd. 80 S. 328, in DJZ. 18. Jahrg. S. 884; ferner Boethke in EisenbE. Bd. 28 S. 259 und Beschl. des sächs. Min. des Innern v. 31. 3. 1911 in FischersZ. Bd. 39 S. 180.

teiles — bemessen nach dem objektiven Wert der enteigneten Parzelle — unter Hinzurechnung der gewöhnlichen persönlichen Nachteile ergibt. Der Grund dafür liegt in der Tatsache, daß häufig der zusammenhängende Grundbesitz eines Eigentümers einen höheren Wert besitzt als seine Teile zusammengenommen, was ohne weiteres erhellt, wenn man an die Quelle des Wertes, die Benutzungsfähigkeit einer Sache, denkt.

Es ist deshalb auch kein Zufall, daß einerseits Gesetze, die sonst durchweg nur Entschädigung nach dem objektiven Sachwerte gewähren, in diesem Falle insofern ein subjektives Moment berücksichtigen, als sie ausdrücklich die Anrechnung des Minderwerts des Restgrundstücks bezw. des Mehrwerts des enteigneten Teiles[1]) infolge des Zusammenhangs mit dem ganzen in die Entschädigung des Enteigneten vorschreiben (vgl. z. B. preuß. EntG. § 8 Abs. 2), und daß andererseits Gesetze, die den Grundsatz der vollen Schadloshaltung vertreten, zum Teil noch ausdrücklich den Ersatz der Wertminderung des zurückbleibenden Teiles gebieten (so z. B. sächs. EntG. § 22 Abs. 1 b, bayr. EntG. Art. V Ziff. 2 a u. b, württemb. EntG. Art. 11 Abs. 1 u. 2, bad. EntG. § 10).

β) Außer dem Vermögensnachteil, der bei Teilenteignungen sich aus der Aufhebung des Zusammenhangs unmittelbar ergibt (dem sogen. Zusammenhangswert), ist ferner noch der Mehrwert, den der enteignete Gegenstand ohne Rücksicht auf seinen Zusammenhang mit dem übrigen Vermögen des Enteigneten für diesen wegen seiner besonderen Benutzungsart und Ausnutzungsfähigkeit hatte, als sonstiger Vermögensschaden zu ersetzen, soweit er nicht im Verkehrswerte des enteigneten Grundstücks enthalten ist.

Bei Teilenteignungen muß also dem Grundeigentümer neben dem objektiven Sachwerte auch der etwaige besondere Wert vergütet werden, den die enteignete Parzelle durch ihren örtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Ganzen gerade für sein Vermögen darstellt. Die Bedeutung dieses Zusammenhangswertes sei daher hier in einigen Beispielen veranschaulicht.[2])

Durch Aufhebung des örtlichen Zusammenhangs wird der Restbesitz im Werte gemindert, wenn der enteignete Teil als nächste

---

[1]) Die vom preuß. (§ 8 Abs. 2) und dem bayr. EntG. (Art. V Ziff. 2 a u. b) aufgestellte Unterscheidung zwischen dem Mehrwert, den der abzutretende Teil durch seinen örtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Ganzen hat, sowie dem Minderwert, welcher für den übrigen Grundbesitz durch die Abtretung entsteht, ist wissenschaftlich unhaltbar (vgl. Eger Bd. 1 S. 224; Layer S. 514 Anm. 1; Schelcher S. 283; RG. v. 7. 3. 1894 in EisenbE. Bd. 10 S. 273).

[2]) vgl. namentlich die Beispiele bei Eger Bd. 1 S. 230—239; Schelcher, Rechtswkg. S. 367—369, EntG. S. 284—286.

und geradeste Verbindung der übrigen Teile untereinander bezw. mit den öffentlichen Wegen dient und infolge der Enteignung kostspielige Bauten (Brückenbauten infolge der Enteignung für Kanalzwecke) voraussichtlich erforderlich werden (vgl. RG. v. 4. 12. 1908 in EisenbE. Bd. 25 S. 383), wenn der Restbesitz zu einem für den Gewerbebetrieb erforderlichen Anbau nicht mehr ausreicht (vgl. RG. v. 6. 7. 1909 in EisenbE. Bd. 25 S. 197), oder wenn der enteignete Teil als Vorgarten die Sicherheit und Annehmlichkeit der Wohnräume erhöht und als mietsteigernder Faktor wirkt (s. RG. v. 20. 12. 1907 in EisenbE. Bd. 24 S. 377 — Vorgärten selbst sind unter Umständen wertlos —).

Der in erster Linie auf wirtschaftlichem Zusammenhang beruhende Mehrwert des übrigbleibenden Teils schwindet, wenn die enteignete Parzelle als Rübenland die Zuckerfabrikation, als Kartoffelland die Spiritusbrennerei, als Gewässer den Mühlenbetrieb und die Drainage usw. und damit eine besondere Benutzungsart und entsprechend höhere Rentabilität ermöglichte, oder wenn trotz Verkleinerung des Gutes infolge der Enteignung die gleiche Anzahl Arbeitskräfte wie früher gehalten werden müssen (s. RG. v. 2. 1. 1912 in EisenbE. Bd. 28 S. 432).

Zu dem Mehrwert, den der abgetrennte Teil infolge seines Zusammenhangs mit dem Ganzen hatte, treten ferner als erstattungspflichtig noch die Nachteile, die sich aus der Art der Abtrennung und aus der Verwendung des enteigneten Teils ergeben.

Solche Nachteile aus der Art der Abtrennung sind vor allem die sogen. Deformationsnachteile (sie treten ein, wenn das Restgrundstück infolge der Enteignung eine für die fernere Bewirtschaftung und Nutzung ungünstige Gestalt erhält und deshalb die Herstellung neuer Umzäunungen oder Um- und Neubauten erforderlich macht) und die sogen. Durchschneidungsnachteile. (Durch die Enteignung wird die Verbindung mit dem übrigen Grundbesitze, die durch die enteignete Teilfläche bisher hergestellt wurde, unterbrochen.)

Als wertmindernd für das Restgrundstück sind — wie schon angedeutet wurde — noch alle die Nachteile anzuführen, die sich aus der Verwendung des enteigneten Teiles infolge des Baues und Betriebes des öffentlichen Unternehmens, zu dessen Durchführung die Enteignung erfolgte, ergeben. Auch sie sind — wie unter γ ausgeführt werden wird — Folgen der Enteignung. (So z. B. nachteilige Veränderung von Wasserverhältnissen, Verlust des Lichts und der Aussicht, ferner Störungen und Unannehmlichkeiten, die der Eisenbahnbetrieb mit sich bringt, Nachteile aus der Nachbarschaft eines Exerzierplatzes, zu dessen Her-

stellung die Enteignung stattfindet, vgl. RG. v. 23. 3. 1910 in EisenbE. Bd. 26 S. 451.)

Die Berechnung des Minderwertes, den der zurückbleibende Grundstücksteil infolge der Enteignung erleidet, geschieht am zweckmäßigsten in der Weise, daß der Wert des ganzen Grundstücks vor der Enteignung und der des Restgrundstücks nach der Enteignung ermittelt und damit als Entschädigung derjenige Betrag gewährt wird, um den der Wert des Ganzen durch die Wegnahme des Teils vermindert wird. (So RG. v. 9. 1. 1906 in EisenbE. Bd. 23 S. 27 u. FischersZ. Bd. 33 S. 254, RG. v. 18. 6. 1907 in EisenbE. Bd. 24 S. 165, RG. v. 18. 2. 1908 in EisenbE. Bd. 25 S. 48, RG. v. 17. 11. 1911 in EisenbE. Bd. 28 S. 415; desgleichen besonders Schelcher, Rechtswkg. S. 370; Layer S. 516; Eger Bd. 1 S. 229), sogen. vergleichende Berechnung.[3]) Weniger dürfte es sich empfehlen, die Entschädigung nach einem für das ganze Grundstück ermittelten Durchschnittspreise zu bemessen und diesem nötigenfalls noch eine Vergütung für die durch Verkleinerung des Restgrundstücks entstehenden Nachteile hinzuzufügen, sogen. Durchschnittsberechnung (vgl. RG. v. 9. 1. 1906 in EisenbE. Bd. 23 S. 26).

γ) Die nachteiligen und vorteilhaften Folgen des öffentlichen Unternehmens, zu dessen Durchführung die Enteignung erfolgt.

Unter β ist ausgeführt worden, daß neben dem objektiven Werte des enteigneten Grundstücksteils der Minderwert zu vergüten ist, der dem Eigentümer am verbleibenden Besitztume durch die Enteignung verursacht wird.

Wo die Gesetze nicht ausdrücklich — wie in Sachsen (§ 22 Abs. 1 b) und Württemberg (Art. 11 Abs. 2) — bestimmen, daß bei Teilenteignungen auch der Vermögensschaden zu ersetzen ist, der durch die Verwendung des enteigneten Gegenstandes zum Unternehmen am Restgrundbesitze verursacht wird, war es Sache der Rechtswissenschaft zu entscheiden, ob der Enteignete für den Minderwert, der sich aus den nachteiligen Folgen des Baues und Betriebes des die Enteignung bedingenden Unternehmens ergibt, Entschädigung aus dem Fundament der Enteignung beanspruchen könne, m. a. W. ob: „durch die Abtretung" bedeutet: durch die Abtrennung und Eigentumsentziehung des Teils an sich ohne Berücksichtigung seiner zukünftigen Bestimmung oder mit Berücksichtigung seiner künftigen Bestimmung.

---

[3]) Diese Methode hat das württemb. EntG. im Art. 11 Abs. 1 ausdrücklich vorgeschrieben.

Mit Recht hat das Reichsgericht beständig daran festgehalten, daß nicht nur diejenigen Schäden als Nachteile aus der Enteignung anzusehen seien, die aus der nackten Tatsache der Eigentumsentziehung dem Eigentümer erwachsen (sogen. gegenwärtige, unmittelbare Schäden), sondern auch diejenigen Nachteile als Folgen der Enteignung zu betrachten seien, die dem Enteigneten aus dem Bau und Betriebe des auf dem enteigneten Teile errichteten Unternehmens entstehen (sogen. zukünftige, mittelbare Schäden). Denn es ist eine bekannte Tatsache, daß auch diese künftigen Nachteile schon zur Zeit der Enteignung auf die Bemessung des Wertes des Restgrundbesitzes ihren Einfluß ausüben, da im freien Verkehre der Eigentümer im Verkaufswerte gleichfalls die Nachteile in Anschlag bringen würde, denen er durch beliebige Verwendung der enteigneten Fläche durch einen Käufer in Beziehung auf das Restgrundstück ausgesetzt sein würde.

Indes hat das Reichsgericht die Berücksichtigung dieser mittelbaren Schäden, die dem Restbesitze infolge der Enteignung erwachsen, dahin beschränkt, daß sie nur insoweit zu vergüten seien, als sie den bisherigen Eigentümer nicht getroffen hätten, wenn ihm nichts oder weniger enteignet worden wäre, d. h. der sogen. „Unternehmerschaden", derjenige Nachteil, der unabhängig von der Enteignung und der hierdurch ermöglichten Art der Ausführung der Anlage lediglich durch das Unternehmen als solches herbeigeführt wird, ist nicht zu ersetzen (vgl. RG. v. 23. 5. 1881 in RGZ. Bd. 5 S. 251). Dieser Anschauung haben sich namentlich auch Layer (S. 530), Löbell (S. 158) und Schelcher (Rechtswkg. S. 252 ff., EntG. S. 77, 244 ff.) angeschlossen.

Indes dürfte wohl die bei Eger Bd. 1 S. 259 f. wiedergegebene und von diesem vertretene Anschauung Bohlmanns (Heft 1 S. 36 ff., Heft 2 S. 16 ff.) richtiger sein, nach der die Fiktion des Reichsgerichts, daß das Unternehmen auch über Nachbarland hätte gehen und somit den Enteigneten ohne Enteignung derselbe Nachteil hätte treffen können, unzulässig ist, da ein derartiger Beweisantritt des Unternehmers überhaupt nicht zugelassen werden dürfe, weil eine derartige Beweiserhebung nicht zum Gebiete der richterlichen Kognition gehöre, sondern in das der zur Konzessionierung (Trace!) zuständigen Faktoren.

Diesen Gründen hat das Reichsgericht sich nicht gänzlich verschlossen und später ausgesprochen, daß nicht die bloße Möglichkeit, sondern die Gewißheit, daß die Nachteile den Enteigneten auch ohne die Enteignung getroffen haben würden, zur Beseitigung seines Ersatzanspruchs erforderlich sei, und daß den Unternehmer hierfür die Beweislast treffe. Schließlich hat das Reichsgericht in seiner neuesten Rechtsprechung

die Führung des Nachweises, daß der Nachteil ohne Enteignung ebenfalls eingetreten wäre, fast unmöglich gemacht (vgl. RG. v. 9. 1. 1903 in EisenbE. Bd. 20 S. 39 und besonders[4]) RG. v. 19. 4. 1910 in EisenbE. Bd. 27 S. 278, 279, etwas anders wieder RG. v. 26. 4. 1910 in EisenbE. Bd. 27 S. 282).

Unbedingte Voraussetzung für die Berücksichtigung der nachteiligen Folgen des öffentlichen Unternehmens bei der Entschädigungsbemessung ist demnach stets der nachweislich kausale Zusammenhang zwischen der Anlage oder dem Betriebe des Unternehmens und den nachteiligen Folgen.

Das öffentliche Unternehmen, zu dessen Durchführung die Enteignung eines Teils des Grundbesitzes desselben Eigentümers erforderlich ist, bringt aber für das Restgrundstück neben den Nachteilen sehr oft auch Vorteile, die die Nachteile ganz oder zum Teile aufwiegen und den Wert des verbleibenden Besitztums erhöhen (z. B. kommt der Restbesitz durch das neue Unternehmen an einen Bahnhof zu liegen, Sumpfland wird in trockenes Land verwandelt; vgl. Oertmann, Die Vorteilsausgleichung beim Schadensersatzanspruche S. 163).

Ob und in welchem Umfange diese vorteilhaften Folgen der Teilenteignung bei der Entschädigungsbemessung zu berücksichtigen sind, soll im folgenden erörtert werden (vgl. das Nähere unter δ).

Vgl. über die Ausführungen unter γ vor allen diejenigen Egers (Bd. 1 S. 248 ff.), Layers (S. 522 ff.), Schelchers (Rechtswkg. S. 243 ff., EntG. S. 74—77, 263 ff.), Koffkas (S. 128 bis 132) und Seydels (S. 62 ff.).

δ) Frage der Vorteilsanrechnung.

I. Geht man davon aus, daß die Entschädigung einen vollständigen Ausgleich des Vermögensschadens herbeiführen soll, der dem Enteigneten durch die Enteignung verursacht wird, so kommt man zu dem Ergebnis, daß es unbillig wäre, wenn man die nachteiligen Folgen des Unternehmens bei der Entschädigungs-

[4]) Hier heißt es u. a.: „Ohne Rechtsirrtum ist festgestellt, daß die Erschütterungen und Lichtstörungen durch den Betrieb des Unternehmens verursacht werden, für welches die Enteignung erfolgt ist, und daß sie sonach Folgen der Enteignung sind. Die Beklagte ist demnach gemäß den Vorschriften des EntG. dem Kläger entschädigungspflichtig, und dieser Pflicht kann sie sich nicht mit der Behauptung und dem Nachweis entziehen, daß sie in der Lage gewesen wäre, durch eine andere Art der Bahnanlage die Enteignung des Klägers zu vermeiden, ohne daß deshalb die Nachteile für diesen geringer geworden wären. Wer eine schädliche Handlung vorgenommen hat, für die er nach dem Gesetze zur Entschädigung verpflichtet ist, kann gegen die Ersatzforderung nicht geltend machen, daß er denselben Schaden auf andere Weise ohne Ersatzpflicht hätte herbeiführen können, denn nicht darauf kommt es an, was der Schädiger hätte tun können, sondern darauf, was er getan hat".

bemessung in Anschlag brächte, dagegen die vorteilhaften außer Ansatz ließe. Denn dann würde der Enteignete um den Wert der vorteilhaften Folgen des Unternehmens auf Kosten des Unternehmers bereichert werden.

Dem Gewicht dieser Gründe haben sich auch das sächs. (§ 24) und das württemb. Enteignungsgesetz (Art. 11 Abs. 3) nicht verschlossen und die Frage der Vorteilsanrechnung ausdrücklich geregelt. Aber selbst in Rechtsgebieten, in denen sie keine gesetzliche Ordnung gefunden hat — wie in Preußen und Bayern —, ist die Vorteilsanrechnung nicht ohne weiteres ausgeschlossen. Nur in Baden, wo nach dem Willen des Gesetzgebers das Unternehmen mit allen seinen Wirkungen, seien es günstige oder ungünstige, unberücksichtigt zu bleiben hat, kommt bei der Entschädigungsbemessung die Vorteilsanrechnung nicht in Betracht; allein insoweit, als sie sich auf die Wirkungen des Unternehmens bezieht, ist sie allerdings auch dort anerkannt.

In der Literatur sind die Meinungen über diese Frage sehr geteilt. Während sie von einem großen Teile der Schriftsteller glatt verneint wird, gehen die Anschauungen der Anhänger der Vorteilsanrechnung wieder über Art und Maß der anzurechnenden Vorteile weit auseinander (vgl. die Literaturübersicht bei Eger Bd. 1 S. 266/67). Die Frage der Vorteilsanrechnung gehört daher, zumal da sie beinahe in keinem der geltenden Enteignungsgesetze eine bestimmte, jeden Zweifel ausschließende Regelung gefunden hat, zu einer der umstrittensten Fragen der Rechtswissenschaft. In neuerer Zeit ist allerdings, vor allem seitdem Oertmann das Problem der Vorteilsausgleichung in grundlegender Weise behandelt hat, die Zahl der Anhänger der Vorteilsanrechnung mehr und mehr gestiegen, und auch in den neueren Enteignungsgesetzen läßt sich, soweit sie die Frage überhaupt berühren, gegenüber den älteren eine die Anrechnung begünstigende Tendenz feststellen. (Über den Begriff „Vorteilsausgleichung" bezw. „Vorteilsanrechnung" s. Ebert S. 2 ff.).

II. Maßgebend für die Zulässigkeit der Vorteilsanrechnung ist einzig und allein der ursächliche Zusammenhang.

Darauf, daß sie diesen verkennen und von einer unrichtigen Auffassung des Begriffs der Enteignung ausgehen, beruhen, wie Eger Bd. 1 S. 267 ausführt, hauptsächlich die Einwendungen v. Rohlands (S. 84—86) und G. Meyers (S. 293/94) — und das gilt wohl auch von denen Layers S. 556/57 — gegen die Anrechnungstheorie.

Sie sind hinfällig, sobald man, wie es allein richtig sein dürfte, die Anschauung vertritt, daß die Enteignung eine zu einem bestimmten öffentlichen Zwecke erfolgende

Grundstücksabtretung ist, die ohne diesen Zweck nicht gedacht werden kann,[5]) und daß daher auch die nachteiligen und vorteilhaften Folgen des Unternehmens berücksichtigt werden müssen. Dieser Ansicht[6]) hat sich auch das Reichsgericht angeschlossen (s. RG. v. 2. 2. 1904 in RGZ. Bd. 57 S. 246).

Es muß demnach in jedem einzelnen Falle zunächst festgestellt werden, daß der Vorteil oder Nachteil durch die Enteignung bedingt ist, diese also nicht hinweggedacht werden kann, ohne daß auch der Eintritt derselben entfallen müßte (vgl. Eger Bd. 1 S. 267/68).

III. Unter den Anhängern der Anrechnungstheorie selbst herrscht zunächst darüber Meinungsverschiedenheit, ob die Anrechnung zugelassen werden solle für alle Vorteile, die dem Restgrundstück zugute kommen, oder aber für die Werterhöhungen allein, die gerade nur das Restgrundstück des Enteigneten erfährt.

Die letztere Anschauung — die wohl gegenwärtig vorherrscht — läßt die sogen. allgemeinen Vorteile, d. h. alle diejenigen Vorteile, die auch denen zuteil werden, denen nichts enteignet wird, unberücksichtigt und bringt nur die sogen. besonderen Vorteile, also solche, die dem verbleibenden Besitztume des Enteigneten allein zugute kommen, in Anrechnung. Sie wird insbesondere von Grünhut (S. 125), Löbell (S. 71/72), Schelcher[7]) (Rechtswkg. S. 430/31, EntG. S. 310), Henle (S. 112), Burckhardt (a. a. O. S. 190, 192) und Oertmann (a. a. O. S. 163 ff.) vertreten, von Eger (Bd. 1 S. 270—274), Seydel (S. 69/70), Luther (S. 78/79), Ebert (S. 45, 47 ff.) und Gottschalk (S. 24 ff.) aber mit Recht bekämpft. Ihnen hat sich neuerdings sogar Oertmann in einem Aufsatze in der Kommunalen Rundschau 3. Jahrg. 1909/10 S. 692 ff. angeschlossen, in dem er anknüpfend an die

---

[5]) vgl. Bohlmann Heft 1 S. 10 ff., bei Eger Bd. 1 S. 267.

[6]) Sehr gut bringt diesen Gedanken eine in der Gesetzgebungsdeputation der 1. Kammer abgegebene Regierungserklärung (bei Beratung des sächs. EntG.) zum Ausdruck (s. bei Schelcher S. 307), darin heißt es u. a.: „Sagt man weiter, es würden bei der hier in Rede stehenden Bestimmung Vorteile und Nachteile aus verschiedenen Ursachen miteinander kompensiert, Vorteile, die lediglich dem Unternehmen zu verdanken seien, mit Nachteilen aus der Enteignung, so ist weder das erstere noch das letztere richtig. Denn es handelt sich einerseits nicht um Vorteile aus dem Unternehmen als solchem, sondern um Vorteile aus dem mit Hilfe der Enteignung verwirklichten Unternehmen, andererseits nicht bloß um Nachteile, die unmittelbar aus der Enteignung entstehen, vielmehr wesentlich um Nachteile, die auf die Anlage zurückzuführen und durch die Enteignung nur vermittelt sind".

[7]) Schelcher dürfte wohl zu Unrecht als Anhänger der Anrechnung der allgemeinen Vorteile in RG. v. 2. 2. 1904 in RGZ. Bd. 57 S. 242 ff. aufgeführt sein.

Urteile des RG. v. 2. 2. 1904 (s. RGZ. Bd. 57 S. 242 ff.) und v. 26. 11. 1907 (s. RGZ. Bd. 67 S. 173 f., EisenbE. Bd. 24 S. 284) u. a. ausführt:

„... Daß der Enteignete deshalb ungebührlich schlechter gestellt sei als seine ohne Aufwendung in den Genuß gleicher Vorteile gelangten Nachbarn, trifft deshalb nicht zu, weil ihm nach der richtigen Ansicht (die ich früher zu Unrecht verkannt habe) doch auch die allgemeinen Nachteile (z. B. infolge Erhöhung oder Vertiefung des Straßenkörpers) ersetzt werden, die die Anlage seinem Grundstück bringt, während die nicht von der Enteignung betroffenen Nachbargrundstücke auf ihren Ersatz im allgemeinen keinen Anspruch haben.

Der rechtliche Unterschied ist aber der, daß durch die Teilenteignung zwischen Unternehmer und Grundeigentümer eine besondere Rechtsbeziehung, ein Verpflichtungsverhältnis geschaffen wird, innerhalb dessen für eine Bewertung der entstandenen Nachteile und Vorteile Raum bleibt, während es bei den nichtenteigneten Grundstücken an einem so oder so hoch anzusetzenden Verpflichtungsverhältnis mangels gesetzlicher Grundlage überhaupt fehlt. Endlich ist, das muß Gierke zugegeben werden, die Unterscheidung zwischen ‚allgemeinen' und ‚besonderen' Vorteilen praktisch äußerst schwer durchführbar; es fehlt auch an jenem Maßstab, wie groß die Anzahl der mitbevorzugten Grundstücke sein muß, um den Vorteil als ‚allgemeinen' von der Anrechnungsfähigkeit auszuschließen. Nicht minder fehlt der rechtspolitische Grund für eine verschiedene Behandlung der oft nur zufällig verschieden gelagerten Fälle. Wird z. B. infolge Straßendurchbruchs nur ein mitenteignetes Grundstück teilweise bebauungsreif, so ist der Vorteil ein besonderer, weil nur ihm allein zufallender, während er als allgemeiner aus dem Anrechnungsgebiet herausfallen müßte, wenn der Durchbruch zufällig noch ein paar anderen Grundstücken einen Zugang zur Straße verschafft" ...

Treffender als durch diese Ausführungen kann wohl die gegenteilige Anschauung kaum widerlegt werden.

Ferner herrscht unter den Anhängern der Anrechnungstheorie noch Streit über das Maß der Anrechnung.

Während die einen — mögen sie für Anrechnung aller Vorteile oder nur der besonderen eintreten — den Wert der Vorteile auf die gesamte Entschädigungssumme — also auf den Ersatz des Wertes des enteigneten Grundstücksteils und denjenigen des Minderwerts des Restgrundstücks — angerechnet wissen wollen (so Eger Bd. 1 S. 274—276; Oertmann a. a. O. S. 166; Ebert S. 60/61; Gottschalk S. 38 ff.), wollen die anderen die Anrechnung allein auf die Entschädigung für einen etwa zu ver-

gütenden Minderwert des Restgrundstücks zulassen. Die letztere Anschauung, die besonders von Grünhut (S. 125/26), Löbell (S. 70/71), Schelcher (Rechtswkg. S. 435/36, EntG. S. 82/83), Seydel (S. 69), Koffka (S. 135) vertreten wird, ist jedoch zu verwerfen.

Sieht man nämlich — wie es oben geschehen ist — die Enteignung und ihre Folgen für den Enteigneten als ein einheitliches Ganze an, so wäre es unlogisch, den für das enteignete Grundstück zu leistenden Betrag von den übrigen, für die ganze Entschädigungssumme maßgebenden Faktoren zu scheiden. Aus dem im Enteignungsrechte heute allgemein anerkannten Grundsatze, daß der Enteignete nur den Ersatz der Differenz zwischen seinem Vermögen im Zustande vor und nach der Enteignung beanspruchen kann, ergibt sich vielmehr, daß dann, wenn sich Vorteile und Nachteile vollständig ausgleichen, derjenige, dem ein Teil seines Grundstücks enteignet wird, keine Entschädigung verlangen kann.[8])

„Es bedeutet im volkswirtschaftlichen Endergebnis eine arge Benachteiligung des Staates und der Gemeinden, wenn man sie zwingt, die den einzelnen belastenden Einwirkungsanlagen demselben Eigentümer zu ersetzen, der die ihm zugleich gewiesenen Vorteile schmunzelnd einsteckt — eine Kapitulation des Gesamtinteresses vor dem schrankenlosen Individualismus (s. Oertmann in Kommunale Rundschau 3. Jahrg. 1909/10 S. 695/96)."

IV. Fürs preuß. Enteignungsgesetz, das — wie schon erwähnt wurde — die Frage der Vorteilsanrechnung nicht ausdrücklich geregelt hat, hat das Reichsgericht diese in der Weise gelöst, daß die dem verbleibenden Besitztume des Enteigneten speziell zukommenden Vorteile auf die Minderwertsentschädigung angerechnet werden müssen, allgemeine Vorteile aus der Anlage aber nicht berücksichtigt werden dürfen (vgl. RG. vom

---

[8]) vgl. hierzu die treffenden Ausführungen Egers Bd. 1 S. 275, wo es u. a. heißt: „... Ist dieser (der Vermögensbestand des Enteigneten) im Vergleiche mit dem früheren Zustande unverändert geblieben, d. h. haben sich im Endergebnis die Vorteile und Nachteile der Enteignung für seinen Restbesitz ausgeglichen, so ist er eben nicht geschädigt und kann eine Entschädigung nicht beanspruchen. So aufgefaßt wird es nicht als Ungleichheit erscheinen, wenn derjenige, der das Ganze abtritt, dasselbe ganz bezahlt erhält, derjenige, der nur einen Teil abtritt, im Hinblick auf die gleichwertige Steigerung des Restes eine bare Entschädigungssumme nicht erhält"; vgl. ferner die bei Oertmann (a. a. O. S. 167), Ebert (S. 61) und Gottschalk (S. 40/41) angeführten Beispiele für die Richtigkeit dieses Prinzips, sowie Schelchers Äußerung S. 82: „Dies (die Anrechnung des Wertes der Vorteile auf die ganze Entschädigungssumme) mag vom Standpunkt der Theorie aus sich als logisch und konsequent rechtfertigen lassen. De lege ferenda ist jedenfalls die beschränkte Anrechnung vorzuziehen".

16. 12. 1902 in RGZ. Bd. 53 S. 194, v. 2. 2. 1904 in RGZ. Bd. 57 S. 242, v. 3. 3. 1905 in FischersZ. Bd. 31 S. 360, v. 20. 11. 1906 in JW. 1907 S. 61, v. 16. 6. 1908 in EisenbE. Bd. 25 S. 178, v. 2. 1. 1912 in EisenbE. Bd. 28 S. 432).

Fürs bayr. Enteignungsgesetz ist die Zulässigkeit der Vorteilsanrechnung bestritten. Oertmann, Henle, Laforet treten für sie ein, v. Seydel und Hartmann bekämpfen sie (vgl. Henle S. 111; Laforet S. 117).

Die Vorteilsanrechnung war im Regierungsentwurf des bad. Enteignungsgesetzes im § 10 Abs. 2 vorgesehen. Diese Vorschrift wurde aber von der 1. Kammer gestrichen und damit die Vorteilsanrechnung ausgeschlossen (s. Fuchs S. 22, 34, 37; Süpfle S. 44; Janzer S. 17).

Von den wichtigeren deutschen Enteignungsgesetzen haben nur das württemb. (Art. 11 Abs. 3) und das sächs. (§ 24) sie ausdrücklich vorgeschrieben.

V. Zuerst in einem unwichtigen Falle, bei der Enteignung für landwirtschaftliche Ent- und Bewässerungsanlagen im Gesetze v. 15. 8. 1855 eingeführt (vgl. Schelcher, Rechtswkg. S. 424), hat die Vorteilsanrechnung schließlich im sächs. Enteignungsgesetz allgemeine gesetzliche Anerkennung gefunden.

Nach seinem § 24 kommt nämlich bei teilweiser Enteignung eines Grundstücks — d. h. eines im örtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Grundbesitzes desselben Eigentümers — oder eines Rechts der in § 22 Abs. 1 unter b u. c bezeichnete Vermögensschaden insoweit nicht in Betracht, als er durch Vorteile aufgewogen wird, die der Eigentümer in betreff des verbleibenden Teils durch die Enteignung selbst oder die Verwendung des enteigneten Gegenstands zum Unternehmen erlangt.

Welcher Art diese Vorteile sein müssen, sagt das Gesetz nicht. Aus der Entstehungsgeschichte[9]) des § 24 geht indes hervor, daß der Gesetzgeber die Anrechnung auf die besonderen — durch die Enteignung gerade für das betreffende Grundstück vermittelten — Vorteile beschränkt wissen wollte. Diejenige Wertsteigerung, die ein größerer Kreis von Grundstücken erfährt, ist demnach unberücksichtigt zu lassen.

Gemäß der ausdrücklichen Bestimmung des Enteignungsgesetzes ist ferner eine Kompensation des Wertes der Vorteile nur zulässig gegenüber dem sogen. außerordentlichen Werte im Sinne des § 22 Abs. 1 unter b und c, nicht auch gegenüber dem objektiven Werte des enteigneten Gegenstands

[9]) vgl. die in der Gesetzgebungsdeputation der 1. Kammer abgegebene, bei Schelcher S. 306, 307 zitierte Regierungserklärung.

selbst (im Sinne des § 22 Abs. 1 unter a). Letzterer muß dem Enteigneten vielmehr ungemindert verbleiben. Im objektiven Werte des enteigneten Gegenstandes ist aber zugleich der objektive Wert derjenigen Rechte enthalten, die infolge der Enteignung Dritten entzogen oder geschmälert werden, mithin ein Teil des Vermögensschadens im Sinne des § 22 Abs. 1 unter c. Da nun bei der Berechnung dieses Schadens (§ 22 Abs. 1 unter c) einerseits der objektive Wert der betreffenden Rechte miteingesetzt werden, andererseits jedoch auch der im § 22 Abs. 1 unter a bezeichnete Faktor der Entschädigung unverkürzt bleiben muß, so kann demnach eine Vorteilsanrechnung gegenüber dem Vermögensschaden im Sinne des § 22 Abs. 1 unter c nur insoweit in Frage kommen, als er nicht im objektiven Werte des enteigneten Gegenstandes enthalten ist.

Nur im § 18 Abs. 3 EntG. (Fall, wo aus Anlaß des Unternehmens auf Kosten des Unternehmers ein Weg oder Wasserlauf verlegt wird, dessen Grundfläche im Privateigentum steht) ist ausnahmsweise eine Anrechnung des Werts der Vorteile auf den objektiven Sachwert zugelassen.

Von größter Bedeutung für die Möglichkeit der Vorteilsanrechnung ist die Bestimmung des § 91 Satz 2 EntG., nach der den Gemeinden vorbehalten bleibt, für Enteignungen in Bauangelegenheiten im Sinne der §§ 59, 67, 68 u. 72 allgem. BauG. in Ansehung der Anrechnung von Vorteilen auf die Entschädigungsleistung oder der Berücksichtigung der infolge des Unternehmens eintretenden Werterhöhungen und Wertminderungen durch Ortsgesetz etwas anders als in den §§ 23, 24 zu bestimmen.

2. Die Entschädigung der übrigen dinglichen Berechtigten.

A. Bei selbständiger Entziehung dinglicher Rechte.

Die Entschädigung für die Entziehung dinglicher Rechte, die Dritten an einem für das öffentliche Unternehmen nicht erforderlichen und daher nicht zu enteignenden Grundstücke zustehen, bemißt sich nach den für die Entziehung des Grundeigentums maßgebenden Grundsätzen. Ausdrücklich wird das im badischen (§ 15 Abs. 1), württembergischen (Art. 4, 15 Abs. 1) und preußischen (§ 6) Enteignungsgesetz hervorgehoben, gilt jedoch in gleicher Weise — soweit nicht die selbständige Enteignung dinglicher Rechte überhaupt ausgeschlossen ist (wie z. B. in Bayern[1]) [EntG.

[1]) Nach Henle (S. 89) und Laforet (S. 91) ist aber auch in Bayern trotz der Bestimmung des Art. II EntG. eine selbständige Enteignung solcher dinglicher Rechte zulässig, die an einem Grundstück des Unternehmers bestehen.

Art. II]) — nach den übrigen Enteignungsgesetzen (z. B. in Sachsen, vgl. § 22 Abs. 1 den Ausdruck „Gegenstand").

Wie bei der Entziehung des Grundeigentums ist demnach auch bei der selbständigen Entziehung dinglicher Rechte für die Entschädigungsbemessung der Grundsatz der vollen Schadloshaltung maßgebend (anderer Anschauung Eger Bd. 1 S. 370).

B. Bei Entziehung dinglicher Rechte, die mit dem Grundstück, an dem sie bestehen, enteignet werden.

a) Geht man — wie es allein richtig ist — davon aus, daß das Eigentum etwas anderes ist als die Summe aller denkbaren dinglichen Rechte an einer Sache und mithin das dingliche Recht eines Dritten nicht ein Teil des Eigentums, sondern ein selbständiges Vermögensrecht ist, so ergibt sich, daß in der Entschädigung für die Entziehung des Grundeigentums keineswegs immer auch die Entschädigung für die Entziehung der dinglichen Rechte am enteigneten Grundstück enthalten sein muß, daß sich also der Wert, den das dingliche Recht für den Berechtigten hat, nicht mit dem Werte zu decken braucht, den die Belastung für den Grundeigentümer bedeutet.

Die Entschädigung ist demnach grundsätzlich nicht deshalb niedriger zu bemessen, weil das enteignete Grundstück mit Rechten Dritter belastet ist. Für die Bestimmung des Verkehrs- und damit des objektiven Werts ist vielmehr einzig und allein die Frage maßgebend: Inwieweit ist der Grundeigentümer in der Ausübung der einzelnen, in seinem Eigentum liegenden Befugnisse rechtlich und tatsächlich gehemmt oder eingeschränkt? Je nach dem Maße, in dem dies der Fall ist, verringert sich der Wert des Grundstücks. Es ergibt sich daher, daß zwar sehr oft der Wert des dinglichen Rechts von dem der belasteten Sache abhängt, daß er aber durchaus nicht immer von ihm begrenzt wird, und hieraus folgt weiter, daß nur dann der Grundeigentümer und die übrigen dinglich Berechtigten (am Grundstück) vollständig entschädigt werden, wenn die Entschädigungsansprüche beider Teile für sich gesondert festgestellt und vom Unternehmer befriedigt werden, wenn also einerseits der Wert des enteigneten Grundstücks unter Berücksichtigung der auf ihm ruhenden Lasten, andererseits der Wert der dinglichen Rechte Dritter getrennt veranschlagt werden.

Indes hat die Gesetzgebung meist ein anderes Verfahren eingeschlagen, indem sie das sogen. Surrogationsprinzip eingeführt hat, kraft dessen diejenigen dinglich berechtigten Dritten, deren Rechte infolge der Enteignung des ihnen verhafteten Gegenstands

erlöschen, ausschließlich oder zunächst auf die dem Eigentümer zuerkannte Entschädigung verwiesen werden. Die Entschädigung für das enteignete Grundstück tritt dann für die dinglich Berechtigten an die Stelle des letzteren, und diese haben einzig und allein ein Recht auf einen dem Werte ihres Rechts entsprechenden Teil der Entschädigungssumme.

Da jedoch das Surrogationsprinzip[1]) in allen den Fällen zu einer materiellen Benachteiligung der dinglich berechtigten Dritten bezw. des Eigentümers führt, in denen der Wert des Grundstücks durch das an ihm bestehende dingliche Recht nicht entsprechend dem Werte dieses Rechts gemindert wird[2]) und es außerdem praktisch allein bezüglich solcher Rechte ohne weiteres anwendbar ist, die auch an einer Geldforderung bestehen können, so hat z. B. das bayr. Enteignungsgesetz[3]) es überhaupt nicht anerkannt und haben das preußische (§ 11), das badische (§ 14), das württembergische (Art. 14) und das sächsische Enteignungsgesetz (§§ 22 Abs. 1, 31) es nur in beschränktem Maße angenommen. Soweit nämlich der Betrag des Schadens, den die dinglich berechtigten Dritten infolge der Enteignung des Grundstücks durch das Erlöschen ihrer Rechte erleiden, nicht in der für das enteignete Grundstück bestimmten Entschädigung inbegriffen ist, ist ihnen nach diesen Rechten noch eine besondere Entschädigung zu gewähren (s. § 11 preuß. EntG., Art. 14 Abs. 1 württemb. EntG., §§ 13 Abs. 1, 14 Abs. 3 bad. EntG., § 31 Abs. 1 u. 3 sächs. EntG.). — Die Entschädigung für das dingliche Recht, das dem Berechtigten infolge der Enteignung des belasteten Grundstücks entzogen wird, ist hierbei nach dem individuellen Werte zu bemessen, den es für den Berechtigten hat (andrer Anschauung fürs preuß. Enteignungsgesetz Eger Bd. 1 S. 392, 403). Es gelten für sie dieselben Grundsätze wie für die Entschädigung des Grundeigentümers bei Entziehung des Grundeigentums (vgl. oben II, 1). Allein die sogen. Veräußerungsrechte: Hypothek, Grund- und

---

[1]) Die Entschädigung wird bei Anwendung des Surrogationsprinzips ohne Rücksicht auf die auf dem Grundstück haftenden Lasten nach dem objektiven Werte des Grundstücks bemessen (vgl. Schelcher, Rechtswkg. S. 380; Layer S 489).

[2]) Fast immer gilt dies bei Grunddienstbarkeiten, seltener oder gar nicht bei anderen dinglichen Rechten. Vgl. Grünhut S. 133: „Nicht selten ist die Grunddienstbarkeit für das dienende Grundstück bei weitem keine so große Last, als sie ein Vorteil für das herrschende ist. Das Wegerecht z. B. auf dem dienenden Grundstück kann mit Beziehung auf den Berechtigten mehr Wert haben als das ganze dienende Grundstück".

[3]) Nach ihm haben alle dinglich Berechtigten (Art. VI EntG.) sowie Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte (Art. V Ziff. 3) einen selbständigen Entschädigungsanspruch gegen den Unternehmer (s. v. Henle S. 121, 116—118; Laforet S. 127, 123, 124).

Rentenschuld nehmen eine besondere Stellung ein. Da sie nicht den Gebrauch der Sache selbst, vielmehr nur die Befriedigung aus ihrem Erlöse zum Gegenstand haben, können sie neben dem objektiven Werte des mit ihnen belasteten Grundstücks nicht noch als besondere Vermögensobjekte in Betracht kommen. Für Hypotheken, Grund- und Rentenschulden haben daher die Gesetze durchweg das Surrogationsprinzip angenommen (s. bayr. EntG. Art. XI, AG. z. ZPO. Art. 24, bad. EntG. § 14 Abs. 4, württemb. EntG. Art. 14 Abs. 2, 37 Abs. 2, preuß. EntG.[4]) § 45 Abs. 2, grundsätzlich auch sächs. EntG. § 31 Abs. 4).

Bezüglich der Entschädigung derjenigen dinglichen Berechtigten, deren Rechte mit dem Grundstück, an dem sie bestehen, entzogen werden, vgl. hinsichtlich der Einzelheiten G. Meyer S. 305—307; Grünhut S. 130—140; Schelcher, Rechtswkg. S. 385—404; Eger Bd. 1 S. 390—430; Koffka S. 165, 166; Seydel S. 87, 88; Luther S. 102—125; Löbell S. 74—78; Schelcher S. 293, 338—342; Henle S. 120—122, 127—129; Laforet S. 126, 127, 136, 137; Fuchs S. 41—44; Süpfle S. 51—58; Janzer S. 31, 33.

b) Von der Anschauung ausgehend, daß das Surrogationsprinzip fast immer zu einer materiellen Benachteiligung der dinglich berechtigten Dritten führt, hat auch das sächs. Enteignungsgesetz es nur aushilfsweise angewendet. In seinem § 22 Abs. 1 unter c bestimmt es nämlich, daß den sogen. Nebenberechtigten (s. § 21 Abs. 1 unter b) der Vermögensschaden zu ersetzen sei, der ihnen durch Wegfall oder Schmälerung ihrer Rechte infolge der Enteignung erwächst, schränkt diesen Grundsatz aber dadurch ein, daß dies „nach Maßgabe der Vorschriften des § 31" zu geschehen habe.

Gemäß § 31 haben die Nebenberechtigten in dem Falle Anspruch auf besondere Entschädigung im Enteignungsverfahren, wenn sie sie rechtzeitig beantragen — vor oder in dem Feststellungstermine —, oder wenn, falls dies nicht geschieht, ein Hauptberechtigter deren Feststellung spätestens im Feststellungstermine verlangt. Dann ist die Entschädigung für den Hauptberechtigten und die Nebenberechtigten je nach dem Umfange des einem jeden von beiden Teilen erwachsenden Schadens getrennt festzustellen und vom Unternehmer zu bezahlen (§ 31 Abs. 1).

Wird das geltend gemachte Nebenrecht von einem Hauptberechtigten bestritten, so ist die Entschädigung sowohl mit als

[4]) Hypotheken- und Grundschuldgläubiger gehören hier nicht zu den Nebenberechtigten des § 11 EntG. (so Koffka S. 164; Seydel S. 87; Löbell S. 74 Anm. 5; RG. v. 29. 11. 1910 in RGZ. Bd. 74 S. 410; anderer Anschauung Eger Bd. 1 S. 396).

ohne Rücksicht auf das Nebenrecht festzusetzen und die für den Nebenberechtigten festgestellte Entschädigung vom Unternehmer zu hinterlegen. Der Nebenberechtigte kann seinen Anspruch gegen den Hauptberechtigten „unbeschadet der den Beteiligten nach §§ 32 und 33 in Ansehung der Entschädigungfeststellung selbst zustehenden Rechte" nur im Rechtswege weiterverfolgen (§ 31 Abs. 2).

Der Nebenberechtigte, für den — weil er oder ein Hauptberechtigter die Entschädigungsfeststellung nicht rechtzeitig beantragt hat — eine besondere Entschädigung nicht festgestellt worden ist, kann sich im Enteignungsverfahren nur an die für das enteignete Grundstück festgestellte Entschädigung in dem Maße halten, als darin die Entschädigung für das betreffende Nebenrecht mit inbegriffen ist. Er kann indes seinen Anspruch insoweit, als dieser aus der für den Hauptberechtigten festgesetzten Entschädigung nicht gedeckt wird, gegen den Unternehmer und, soweit der Hauptberechtigte die dem Nebenberechtigten zukommende Entschädigung miterhalten hat, gegen den Hauptberechtigten im Rechtswege verfolgen. Während aber dieser materielle Entschädigungsanspruch gegen den Hauptberechtigten unbeschränkt geltend gemacht werden kann, ist derjenige gegen den Unternehmer an die nach § 33 Abs. 1 dem Hauptberechtigten laufende einjährige Frist zur Beschreitung des Rechtswegs gebunden und steht dem Nebenberechtigten überhaupt nur insoweit zu, als er nicht schuldhafterweise unterlassen hat, rechtzeitig Antrag auf besondere Entschädigung zu stellen (§ 31 Abs. 3).

Allein für Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden besteht grundsätzlich das reine Surrogationsprinzip. Hypotheken-, Grund- und Rentenschuldgläubiger haben sich nämlich für ihre Forderungen ausschließlich aus der für den Eigentümer festgestellten Entschädigung zu befriedigen. Besondere Entschädigung können sie nur in dem Falle beanspruchen, daß ihnen durch vorzeitige Zahlung oder Ablösung ein Schaden erwächst (§ 31 Abs. 4).

II. Die Entschädigung bei Beschränkung des Grundeigentums oder von Rechten an Grundstücken.

Als Beschränkungen sind alle die auf Grund des Enteignungsgesetzes bezw. im Wege der Enteignung seitens des Unternehmers erfolgenden Eingriffe in das Grundeigentum oder in die Rechte am Grundeigentum anzusehen, die — ohne das Eigentum oder die dinglichen Rechte vollständig dem Berechtigten zu entziehen — dieselben qualitativ oder quantitativ und zeitlich dauernd

oder vorübergehend verringern (s. Eger Bd. 1 S. 457). Nicht zu verstehen sind darunter solche Beschränkungen, die nicht im Wege des Enteignungsverfahrens auferlegt sind, sondern kraft des Gesetzes bestehen (gesetzliche Eigentumsbeschränkungen, Legalservituten, vgl. BGB. §§ 904 ff., EG. z. BGB. Art. 124) oder durch polizeiliche Vorschriften angeordnet worden sind. — Das muß besonders deshalb hervorgehoben werden, weil sich das Reichsgericht für das Gebiet des preuß. Enteignungsgesetzes zu einer anderen Anschauung[1]) bekannt hat. —

Die für die Entschädigung bei Entziehung des Grundeigentums maßgebenden Grundsätze kommen in gleicher Weise bei der Entschädigung des Minderwerts zur Anwendung, den das Grundstück bezw. die Rechte an den Grundstücken durch die Beschränkung erleiden (vgl. sächs. EntG. § 22, preuß. EntG. §§ 12, 4, 6, bad. EntG. § 15 Abs. 1, württemb. EntG. Art. 15 Abs. 1, anders bayr. EntG. Art. VIII; vgl. dazu auch Eger Bd. 1 S. 466 ff.; Koffka S. 169, 170; Seydel S. 94, 95; Löbell S. 82; Luther S. 128; Schelcher, Rechtswkg. S. 373 ff., EntG. S. 291—293; Janzer S. 34; Süpfle S. 61—63; Fuchs S. 46—48; Henle S. 123, 124; Laforet S. 128, 129; v. Rohland S. 78—81). Der zu vergütende Wert wird dabei in der Weise vergütet, daß einerseits das unbeschränkte, andererseits das beschränkte Grundstück bezw. Recht geschätzt und die Differenz der gefundenen Werte gebildet wird. Außer dem Ersatze derselben ist auch der etwaige weitere Vermögensschaden zu entschädigen (anderer Anschauung Eger Bd. 1 S. 468). Vgl. hierzu die Bestimmung des § 11 Abs. 4 sächs. EntG. (wichtigster Fall der vorübergehenden Eigentumsbeschränkung ist der des § 11 Abs. 1 sächs. EntG.).

---

[1]) vgl. hierzu namentlich Eger Bd. 1 S. 458 ff.; Seydel S. 91 ff., die die Auffassung des Reichsgerichts mit Recht bekämpfen.

Dritter Abschnitt.

Beschränkungen der Entschädigungspflicht bezw. des Entschädigungsrechts.

Die Grundsätze, die für die Bemessung der Entschädigung gelten, sind im vorstehenden erörtert worden. Der Vollständigkeit halber soll im folgenden noch kurz auf die Prinzipien eingegangen werden, die geeignet sind, die Entschädigungspflicht bezw. das Entschädigungsrecht einzuschränken.

Als solche kommen in Betracht:

1. die Bestimmung, daß dolose Neuanlagen und Verbesserungen bei der Entschädigungsfestsetzung außer Ansatz zu bleiben haben,
2. das Recht des Unternehmers, die Entschädigung durch Errichtung von Ersatzanlagen zu vermindern, endlich
3. das Recht auf Ausdehnung der Enteignung.

I. Nichtberücksichtigung doloser Neuanlagen oder Verbesserungen.

1. Aus dem Grundsatze: „Qui iure suo utitur, neminem laedit“ ergibt sich, daß der Enteignete, solange er sich noch im Besitze und in der Nutznießung seines Grundstücks befindet, auf diesem in der Regel nach Belieben schalten und walten darf und berechtigt ist, Anlagen und Verbesserungen auf ihm zu treffen, die geeignet sind, die Nutzungen oder Annehmlichkeiten des Grundstücks für ihn während der Besitzzeit zu steigern oder zu erhalten. Es kann ihm deshalb die Entschädigung für derartige Anlagen und Verbesserungen nicht ohne weiteres vorenthalten werden. Sie muß ihm vielmehr — mangels einer ausdrücklichen Gesetzesbestimmung — auch dann gewährt werden, wenn sie vom Eigentümer in der offenkundigen Absicht vorgenommen worden sind, eine höhere Entschädigung zu erzielen.

Von diesen Erwägungen geleitet, haben die Enteignungsgesetze durchweg alle die Werterhöhungen von der Entschädigung ausgeschlossen, die die Folge doloser oder unnötiger, das Unternehmen ohne Grund verteuernder Vorkehrungen auf den enteigneten Grundstücken sind.

Die Art, in der die einzelnen Enteignungsgesetze dieses Ziel zu erreichen suchen, ist indes sehr verschieden.

2. Von den wichtigeren deutschen Enteignungsgesetzen haben das preußische (§ 13) und — mit ihm fast wörtlich übereinstimmend — das württembergische (Art. 13) und badische (§ 12) die Bestimmung getroffen, daß dolose Änderungen bei der Entschädigungsbemessung dann außer Anschlag zu bleiben haben, wenn der Unternehmer ihrer Berücksichtigung widerspricht, und damit letzterem die Beweislast für den dolus auferlegt. Weist er diesen nach, so kann der Eigentümer vom Unternehmer nach dem bad. Enteignungsgesetz nur insoweit eine höhere Entschädigung beanspruchen, als dieser durch die Aufwendungen bereichert ist, oder statt dessen das ius tollendi ausüben.

Während aber das preuß. Enteignungsgesetz allein das letztere gewährt, gibt das württemb. Enteignungsgesetz nur den Bereicherungsanspruch.

Wesentlich anders regelt das bayr. Enteignungsgesetz die Frage, das im Art. XII Abs. 1 die sogen. Sperre[1]) eingeführt hat, kraft der es dem Eigentümer „des zur Entwehrung angesprochenen Gegenstands nach rechtsförmlich vollzogener Zustellung der Ladung zur Verhandlungstagfahrt nur noch unaufschiebliche Ausbesserungen sowie alle die regelmäßige Bewirtschaftung bedingenden Handlungen und Unternehmungen, jedoch keine einseitige Veränderung in der Wesenheit desselben mehr vornehmen" läßt, ihm aber für diese Eigentumsbeschränkung auch für den Fall, daß die Enteignung nicht erfolgt, einen Entschädigungsanspruch gewährt (vgl. bayr.[2]) EntG. Art. XII Abs. 3).

3. Am zweckmäßigsten dürfte indes die Frage der Nichtberücksichtigung doloser Neuanlagen im sächs. Enteignungsgesetz geregelt sein, das einen Mittelweg zwischen dem preußischen und bayrischen System eingeschlagen hat.

A. Schon nach Erlaß der Enteignungsverordnung kann der Unternehmer die Eigentümer, Nutzungs- und Gebrauchsberechtigten

---

[1]) Die Sperre wird in der Literatur u. a. von Schelcher, Rechtswkg. S. 283/84 und G. Meyer S. 296 empfohlen, von Grünhut S. 108 und Eger Bd. 1 S. 487 aber bekämpft.

[2]) Das bayr. EntG. gibt dem Unternehmer sogar das Recht, Wiederherstellung der Sache in den vorigen Stand zu verlangen, wenn die dolose Anlage dem Unternehmen erweislich Nachteile bringt (vgl. Art. XII Abs. 2).

derjenigen Grundstücke, deren Erwerb oder Benutzung zur Durchführung des Unternehmens voraussichtlich erforderlich sein wird, durch die Enteignungsbehörde von der bevorstehenden Enteignung in Kenntnis setzen lassen (§ 15 EntG.) und dadurch bewirken, daß der Entschädigungsberechtigte Entschädigung für die im § 27 Abs. 1 bezeichneten neuen Anlagen — Neubauten, neue Anpflanzungen oder sonstige neue Anlagen —, soweit sie nicht durch die Notwendigkeit oder durch ordnungsmäßige Bewirtschaftung geboten sind, und für die durch sie herbeigeführten Werterhöhungen allein unter der Voraussetzung fordern kann, daß diese Anlagen mit Zustimmung des Unternehmens ausgeführt worden sind oder soweit durch sie der Wert des Grundstücks für das Unternehmen selbst erhöht worden ist (s. § 27 Abs. 1 Satz 1). Sind die im § 27 Abs. 1 bezeichneten Anlagen bereits in der Ausführung begriffen, so kann der Unternehmer seine Entschädigungspflicht nur dadurch beschränken, daß er dem Entschädigungsberechtigten die Weiterführung durch die Behörde untersagen läßt (s. § 27 Abs. 1 Satz 2).

B. Von der ersten Auslegung des Enteignungsplans an (§ 41) kann der Entschädigungsberechtigte schon dann nicht mehr Ersatz für neue Anlagen verlangen, wenn sein Grundstück nach diesem Plane für das Unternehmen einschließlich der Nebenanlagen beansprucht wird. Es bedarf hier keiner besonderen Anzeige oder Untersagung mehr (§ 27 Abs. 2).

Soweit der Entschädigungsberechtigte nach A und B keine Entschädigung fordern kann, ist er jedoch berechtigt, diese Anlagen bis zur Überweisung des Grundstücks wegzunehmen (§ 27 Abs. 1 Satz 3).

C. Nach der endgültigen Feststellung des Planes (§ 45) kann der Unternehmer dem Entschädigungsberechtigten sogar die gewöhnliche Feldbestellung oder sonstige Bewirtschaftung der zu enteignenden Grundstücke mit der gleichen Wirkung wie unter A und B durch schriftliche Benachrichtigung untersagen (§ 27 Abs. 3).

D. In den unter A, B und C angeführten Fällen ist aber der Unternehmer, gleichviel ob es später zur Enteignung kommt oder nicht, zum Ersatze desjenigen Schadens verpflichtet, der dem Entschädigungsberechtigten infolge der ihm auferlegten Beschränkung entstanden ist (§ 27 Abs. 4).

E. Die unter A bis D angeführten Bestimmungen sind entsprechend anzuwenden und gelten auch gegen Dritte, wenn der Entschädigungsberechtigte nach der Anzeige oder nach der Planauslegung dritten Personen Rechte am Grundstück oder persönliche Nutzungs- oder Gebrauchsrechte ein-

geräumt hat, durch deren Berücksichtigung sich der Betrag der vom Unternehmer zu leistenden Gesamtentschädigung erhöhen würde (§ 27 Abs. 5).

Soweit auch in diesem Falle die Bestellung von Rechten für Dritte zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung gehört, muß sie der Unternehmer indes gegen sich gelten lassen.

II. Recht des Unternehmers, durch Errichtung von Ersatzanlagen den Betrag der Geldentschädigung zu vermindern.

In den meisten Enteignungsgesetzen ist dem Unternehmer außer der Entschädigungspflicht für Entziehung und Beschränkung des Grundeigentums oder von Rechten an Grundstücken auch noch die Verbindlichkeit auferlegt, das Unternehmen so zu gestalten, daß Gefahren und Nachteile, die es für die Allgemeinheit und die benachbarten Grundstücke mit sich bringt, möglichst vermieden oder verringert werden (s. §§ 16, 17 sächs. EntG., § 14 preuß. EntG., Art. 7 württemb. EntG., § 5 bad. EntG.).

Da durch diese dem Unternehmer im öffentlichen Interesse oder in dem der Anlieger auferlegten Veranstaltungen sehr oft die nachteiligen Einwirkungen der Enteignung auf die Restgrundstücke ganz bedeutend vermindert und event. ganz beseitigt werden, so erblicken manche Schriftsteller darin eine Ausnahme vom Prinzip der Geldentschädigung (s. Eger Bd. 1 S. 114, 115, 491; v. Rohland S. 58, 59; Schelcher, Rechtswkg. S. 267, EntG. S. 312), während andere in ihnen lediglich Vorkehrungen sehen, um einen Schaden zu verhüten, der eine Entschädigungspflicht erst begründen könnte (s. Grünhut S. 122; Layer S. 560, 561; Koffka S. 62, 172). — Die letztere Anschauung dürfte im allgemeinen richtiger sein, da nach den Enteignungsgesetzen der Enteignete in der Regel kein Recht auf Errichtung derartiger Ersatzanlagen hat.

Von den wichtigeren deutschen Enteignungsgesetzen bestimmt allein das sächs. Enteignungsgesetz in seinem § 25 Abs. 1 ausdrücklich, daß der Unternehmer, soweit sich Schäden am verbleibenden Besitztume des Enteigneten durch geeignete Anlagen oder Vorkehrungen abwenden oder verringern lassen, sich zur Ausführung der entsprechenden Herstellungen auch über das Maß der ihm nach den §§ 16 u. 17 obliegenden Verbindlichkeit hinaus erbieten und durch deren Vornahme seine Verpflichtung zur Entschädigung in Geld aufheben oder ver-

mindern kann. Widerspricht jedoch der Entschädigungsberechtigte, dann entscheidet über diese Befugnis des Unternehmers die Enteignungsbehörde.

Soweit aber der Unternehmer die betreffenden Anlagen überhaupt nicht oder nicht zweckentsprechend ausführt oder sich später erweist, daß sie ihren Zweck nicht oder nicht genügend erfüllen, kann der Entschädigungsberechtigte immer noch Entschädigung in Geld beanspruchen (s. § 25 Abs. 2).

III. Recht auf Ausdehnung der Enteignung.

1. Der Erwägung folgend, daß bei Teilenteignungen der dem verbleibenden Besitztum erwachsende Nachteil in der Entschädigung für die Wertverminderung oftmals keine volle Deckung findet, haben fast alle Enteignungsgesetze unter gewissen Voraussetzungen dem Eigentümer das Recht eingeräumt, vom Unternehmer die Ausdehnung der Enteignung über das zur zweckentsprechenden Durchführung des öffentlichen Unternehmens erforderliche Maß hinaus zu beanspruchen (s. sächs. EntG. § 13, preuß. EntG. §§ 9, 12, bayr. EntG. Art. III, bad. EntG. §§ 11, 15 Abs. 2, württemb. EntG. Art. 11 Abs. 4, 5, Art. 15 Abs. 2).

Nicht im Wesen der Enteignung begründet, ist dieses Recht auf Ausdehnung der Enteignung als ein dem Enteigneten aus Zweckmäßigkeitsgründen verliehenes gesetzliches Recht zu betrachten, das nur insoweit und in dem Maße besteht, als es vom Gesetze besonders gegeben ist. (So besonders Schelcher, Rechtswkg. S. 437, 438, Enteignungsgesetz S. 94, 95; Layer S. 427; Grünhut S. 149, 150.) Aus Billigkeitserwägungen ist es im sächs. Enteignungsgesetz ausnahmsweise auch dem Unternehmer verliehen worden. (Vgl. dazu die gegnerische Stellungnahme Grünhuts S. 149 Anm. 1 und v. Rohlands S. 92; and. Anschauung Schelcher, Rechtswkg. S. 440, Enteignungsgesetz S. 96.)

Das Ausdehnungsrecht — das äußerlich als Ausfluß des Entschädigungsprinzips[1]) erscheint — ist „ein Zwangsrecht gegen den Exproprianten zur richtigen, d. i. dem Gesetze entsprechenden Bezeichnung des Enteignungsgegenstandes" (Layer S. 432) und demgemäß auch der Teil des Grundstücks, der auf Grund des Ausdehnungsrechts mitenteignet wurde, als wirklich enteignet anzusehen. Für ihn kommen also in gleicher Weise wie für den

[1]) Es ist nicht ein Teil des Entschädigungsanspruchs. Anderer Anschauung namentlich Eger Bd. 1 S. 302 und RG. v. 20. 5. 1913 in RGZ. Bd. 82 S. 284.

Teil, der zur zweckentsprechenden Durchführung des Unternehmens notwendig ist, die Grundsätze der Enteignung zur Anwendung (so ausdrücklich sächs. EntG. § 13 Abs. 7; and. Anschauung namentlich Grünhut S. 152, 153), und es stehen mithin den Beteiligten gegen den Ausspruch der Behörde nur die gegen den Enteignungsbeschluß zulässigen Rechtsmittel zu (s. Layer S. 432; Schelcher S. 100).

2. Das sächs. Enteignungsgesetz regelt die Frage des Ausdehnungsrechts in seinem § 13.

Es hat sich der vom preuß. Enteignungsgesetz (§ 9 Abs. 3), bayr. (Art. III Satz 2), württemb. (Art. 11 Abs. 5 Satz 2) und bad. Enteignungsgesetz (§ 11 Abs. 3) vertretenen Anschauung,[2]) daß jedes Gebäude eine juristische und wirtschaftliche Einheit bilde und demnach der Unternehmer bei teilweiser Enteignung eines Gebäudes unter allen Umständen das ganze Gebäude zu übernehmen habe, mit Recht nicht angeschlossen. Nach dem sächs. Enteignungsgesetz gilt daher:

A. Der Eigentümer kann, wenn nur ein Teil seines Grundstücks in Anspruch genommen wird, die Enteignung des ganzen Grundstücks verlangen, falls infolge der Abtrennung des Teils oder der Art seiner Verwendung zum Unternehmen der übrigbleibende Teil zur bisherigen Benutzung untauglich wird oder hierzu nur mit unverhältnismäßigem Aufwande tauglich gemacht werden könnte. Trifft die geminderte Benutzbarkeit nur bestimmte Teile des Restgrundstücks, so erstreckt sich das Recht auf Ausdehnung nur auf diese Teile (§ 13 Abs. 1).

B. Der Unternehmer hat das Ausdehnungsrecht, wenn der Aufwand, der nötig wäre, um die frühere Benutzbarkeit des zurückbleibenden Teils wiederherzustellen, mehr als die Hälfte des Wertes betragen würde und der Eigentümer sich mit dieser Hälfte als Entschädigung für die Wertminderung nicht begnügen will (§ 13 Abs. 2).

C. Was unter A u. B gesagt ist, gilt entsprechend auch dann, wenn das Eigentum nur beschränkt oder ein Recht am Grundstück nur teilweise entzogen oder ein zu einem anderen Grundstück gehöriges dingliches Recht ganz oder teilweise entzogen werden soll (§ 13 Abs. 3).

---

[2]) Diese Auffassung wird namentlich von Grünhut (S. 150, 151), v. Rohland (S. 93) und Eger (Bd. 1 S. 315) vertreten, von Schelcher (Rechtswkg. S. 443—445, EntG. S. 98, 99) und Layer (S. 421, 422) aber bekämpft.

Robert Noske, Borna-Leipzig, Großbetrieb für Dissertationsdruck.